

Số:10/2024/CBTT

Hà Nam, ngày 29 tháng 01 năm 2024

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) quý IV/năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

**1. Tên tổ chức:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

- Mã chứng khoán: DTD
- Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam
- Điện thoại liên hệ: 02263.883.136
- Email: [thanhdathn2010@gmail.com](mailto:thanhdathn2010@gmail.com) Website: <http://thanhdathanam.vn/>

**2. Nội dung thông tin công bố**

- BCTC Quý 4/năm 2023:
  - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
  - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có  Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/01/2024 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-tai-chinh/>

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

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

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**  
Người đại diện theo pháp luật



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Trần Việt Đức*



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2023**

**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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Mẫu số B 01a-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>895.108.895.353</b>	<b>624.623.025.122</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>54.758.127.551</b>	<b>178.366.571.199</b>
1. Tiền	111		54.758.127.551	93.366.571.199
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	85.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>571.281.133.543</b>	<b>205.407.152.783</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	571.281.133.543	205.407.152.783
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>156.264.128.707</b>	<b>100.612.466.635</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	158.212.796.966	131.911.234.478
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	11.622.445.487	7.572.183.884
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4	25.483.015.206	183.177.225
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(39.054.128.952)	(39.054.128.952)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>94.842.644.973</b>	<b>115.983.541.500</b>
1. Hàng tồn kho	141		94.842.644.973	115.983.541.500
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17.962.860.579</b>	<b>24.253.293.005</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6.	386.624.706	673.841.815
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.326.913.980	22.645.720.903
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16.	249.321.893	933.730.287
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.285.556.186.423</b>	<b>1.411.122.218.894</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>560.379.695.689</b>	<b>556.622.165.834</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	560.379.695.689	556.622.165.834
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>208.619.101.133</b>	<b>227.259.314.152</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	208.619.101.133	227.259.314.152
- Nguyên giá	222		332.399.830.764	341.505.896.030
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(123.780.729.631)	(114.246.581.878)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>2.351.772.961</b>	<b>16.288.862.761</b>
- Nguyên giá	231		1.120.767.470.734	962.508.035.030
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.118.415.697.773)	(946.219.172.269)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.7</b>	<b>466.546.524.242</b>	<b>557.465.898.123</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		466.546.524.242	557.465.898.123
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>24.655.863.914</b>	<b>24.655.863.914</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.655.863.914	24.655.863.914
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>23.003.228.484</b>	<b>28.830.114.110</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	4.512.753.775	6.194.160.238
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.441.152.665	9.376.767.420
3. Lợi thế thương mại	269	5.13	11.049.322.044	13.259.186.452
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.180.665.081.776</b>	<b>2.035.745.244.016</b>

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Mẫu số B 01a-DN/HN

(Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>952.035.375.177</b>	<b>1.082.031.464.120</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>377.626.449.976</b>	<b>469.533.187.774</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	32.379.725.630	97.363.747.212
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	83.001.102.385	80.039.551.387
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	53.197.663.517	31.626.959.862
4. Phải trả người lao động	314		252.166.447	257.058.542
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	90.500.000	13.949.720.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	12.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18.	154.523.438.253	191.806.897.159
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11.	47.410.461.150	49.086.145.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.20	6.771.392.594	5.391.108.612
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>574.408.925.201</b>	<b>612.498.276.346</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.17	276.604.239.451	327.676.840.018
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	22.098.776.000	49.069.417.793
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	16.537.431.000	10.304.540.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.868.827.216	2.403.347.632
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.19	256.299.651.534	223.044.130.903
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.228.629.706.599</b>	<b>953.713.779.896</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.20</b>	<b>1.228.629.706.599</b>	<b>953.713.779.896</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		493.444.160.000	424.152.890.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		493.444.160.000	424.152.890.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		114.638.546.830	105.666.700.947
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421		346.739.750.959	212.592.338.673
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		133.432.038.202	106.515.952.109
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		213.307.712.757	106.076.386.564
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		273.807.248.810	211.301.850.276
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.180.665.081.776<sup>9</sup></b>	<b>2.035.745.244.016</b>

NGƯỜI LẬP



Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



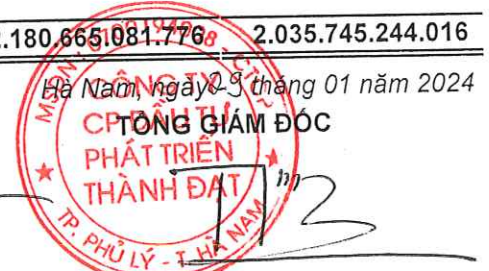
Dương Thị Thu Hiền

Hà Nam, ngày 29 tháng 01 năm 2024

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

TP. PHỦ LÝ - T. HÀ NAM



Trần Việt Đức

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

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV năm 2023

Mẫu số B 02a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm Nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	112.242.023.536	127.018.672.317	785.829.643.405	582.012.928.471
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	77.959.455
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		112.242.023.536	127.018.672.317	785.829.643.405	581.934.969.016
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	60.017.628.570	96.079.504.060	390.426.540.406	343.834.370.732
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		52.224.394.966	30.939.168.257	395.403.102.999	238.100.598.284
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	11.055.555.350	1.562.812.963	31.372.314.389	6.774.970.052
7. Chi phí tài chính	22	6.4	828.998.273	1.379.232.325	2.248.809.686	3.957.419.330
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		828.998.273	1.379.232.325	2.248.809.686	3.923.147.478
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	25	6.7	-	173.127.647	4.563.718.051	669.969.225
9. Chi phí bán hàng	26	6.7	6.070.811.812	6.862.618.464	18.292.512.431	43.536.272.288
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30		56.380.140.231	24.087.002.784	401.670.377.220	194.384.509.565
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh			54.613.300	10	822.334.985	336.106.229
12. Thu nhập khác	31	6.5	1.212.923.344	54.802.356	1.385.362.822	1.190.425.022
13. Chi phí khác	40		(1.158.310.044)	(54.802.346)	(563.027.837)	(854.318.793)
14. Lợi nhuận khác	50		55.221.830.187	24.032.200.438	401.107.349.383	193.530.190.772
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51	6.8	11.256.550.639	3.989.153.074	79.414.198.321	35.785.536.682
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	52		-	(306.188.506)	2.401.094.339	3.313.821.605
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	60		43.965.279.548	20.349.235.870	319.292.056.723	154.430.732.485
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN			30.210.522.508	13.919.384.454	213.307.712.757	106.076.336.564
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	61		13.754.757.040	6.429.851.416	105.984.343.966	48.354.395.921
20. Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông không kiểm soát	70		688	436	4.854	3.201
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

NGƯỜI LẬP

*(Chữ ký)*

Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*(Chữ ký)*

Dương Thị Thu Hiền



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

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Mẫu số B 03a-DN/HN

Theo phương pháp gián tiếp

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>401.107.349.383</b>	<b>193.530.190.772</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		194.463.179.705	151.711.377.897
- Các khoản dự phòng	03		33.255.520.631	53.386.616.271
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	34.271.952
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(32.194.649.374)	(3.933.072.124)
- Chi phí lãi vay	06		2.248.809.686	3.923.147.378
- 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>598.880.210.031</b>	<b>398.652.532.146</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(51.470.361.855)	(2.972.690.833)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		21.140.896.527	(4.317.755.301)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(242.546.196.834)	(97.029.337.624)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.968.623.572	5.597.748.397
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.248.809.686)	(3.923.147.378)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(61.806.172.435)	(54.296.513.961)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		10.352.129.865	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>274.270.319.185</b>	<b>241.710.835.446</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		(68.756.638.597)	(70.759.264.447)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		822.334.985	573.200.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.018.604.203.056)	(220.252.284.163)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		652.730.222.296	191.650.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.372.314.389	6.774.970.052
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(402.435.969.983)</b>	<b>(92.013.378.558)</b>

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

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Mẫu số B 03a-DN/HN

(Tiếp theo)

*Theo phương pháp gián tiếp*

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	61.471.020.000
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		62.033.461.150	79.701.789.901
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(57.476.254.000)	(163.051.211.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>4.557.207.150</b>	<b>(21.878.401.099)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(123.608.443.648)</b>	<b>127.819.055.789</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		178.366.571.199	50.581.787.362
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(34.271.952)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>54.758.127.551</b>	<b>178.366.571.199</b>

Hà Nam, ngày 29 tháng 01 năm 2024

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đinh Thị Phương Thảo

Dương Thị Thu Hiền

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, Hà Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** Mẫu số B09a-DN/HN  
Quý IV năm 2023

### 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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam 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 27 ngày 17 tháng 11 năm 2023.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 27 cấp ngày 17 tháng 11 năm 2023 là 493.444.160.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi ba tỷ, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn, một trăm sáu mươi nghìn đồng./.)

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

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

Ngành nghề kinh doanh như sau:

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

#### Cấu trúc doanh nghiệp:

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** Mẫu số B09a-DN/HN  
Quý IV năm 2023

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

**Công ty có các công ty con như sau:**

- + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp 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 30/06/2023:

<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 Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	65%	65%

**Công ty có 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, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
  - Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 30/06/2023:

<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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt - Chi nhánh Duy Tiên	Thôn Dỹ Phố, xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

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

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

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** Mẫu số B09a-DN/HN Quý IV năm 2023

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

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

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh của bên được đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của Công ty. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của Công ty thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại TSCĐ, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** Mẫu số B09a-DN/HN  
Quý IV năm 2023

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

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

**Cơ sở hoạt động liên tục**

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

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

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

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

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

**4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2023 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Lãnh đạo phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

**4.3. Nợ phải thu**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** Mẫu số B09a-DN/HN  
Quý IV năm 2023

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

**4.4. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

***Tài sản cố định hữu hình***

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

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

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

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

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN Quý IV năm 2023

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 50 năm
Máy móc thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm
Tài sản khác	02 - 05 năm

#### 4.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

#### 4.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ (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.

#### 4.9. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán, 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.

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

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ Mẫu số B09a-DN/HN Quý IV năm 2023

#### 4.11. Doanh thu

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

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

#### 4.12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

#### 4.13. Nguyên tắc kế toán Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

#### 4.14. Thuế

##### **Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):**

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

##### **Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN):**

Công ty phải nộp thuế TNDN với mức thuế suất là 20%

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ kế toán. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** Mẫu số B09a-DN/HN  
Quý IV năm 2023

**4.15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

**Ghi nhận ban đầu**

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

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

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

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



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

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

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

Mẫu số B 09a-DN/HN

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

		31/12/2023		01/01/2023	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>					
		31/12/2023		01/01/2023	
Tiền mặt		7.098.393.206		1.924.273.681	
Tiền gửi ngân hàng		47.659.734.345		91.442.297.518	
Các khoản tương đương tiền		-		85.000.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>54.758.127.551</b>		<b>178.366.571.199</b>	
<b>5.2. Phải thu khách hàng</b>					
		31/12/2023		01/01/2023	
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		<b>158.212.796.966</b>		<b>131.911.234.478</b>	
Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm tỷ trọng lớn trên tổng khoản phải thu)		106.782.671.724		79.817.978.800	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình PLC		31.340.332.624		-	
- Ban QLDA XD TP Phủ Lý- SN, HTKT Cụm Kien Khê I		35.153.261.000		35.153.261.000	
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam		37.707.853.100		37.038.055.400	
- Công ty TNHH Phát triển xây dựng Việt Nam Kiến Hưng		2.581.225.000		7.626.662.400	
Phải thu khách hàng khác		51.430.125.242		52.093.255.678	
<b>Cộng</b>		<b>158.212.796.966</b>		<b>131.911.234.478</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>					
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam		37.707.853.100		37.038.055.400	
<b>Cộng</b>		<b>37.707.853.100</b>		<b>37.038.055.400</b>	
<b>5.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>					
		31/12/2023		01/01/2023	
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Trần Anh		665.467.000		417.220.000	
- Công ty CP Giải pháp Công nghệ Toà nhà An Thịnh		1.000.403.580		1.000.403.580	
- Công ty CP Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phát An		1.271.000.000		1.271.000.000	
- Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà		987.900.000		987.900.000	
- Công ty TNHH Sản xuất và TM Huyền Quý		1.023.679.000		1.023.679.000	
- Công ty TNHH đầu tư và xây dựng An Phú Cường		1.318.992.552		-	
- Trung tâm Quy hoạch xây dựng Hà Nam		919.457.000		860.642.000	
- Các công ty khác		4.435.546.355		2.011.339.304	
<b>Cộng</b>		<b>11.622.445.487</b>		<b>7.572.183.884</b>	
<b>5.4. Phải thu khác</b>					
		31/12/2023		01/01/2023	
		Giá trị		Giá trị	
<b>a) Ngắn hạn</b>		<b>25.483.015.206</b>		<b>183.177.225</b>	
- Phải thu khác		25.296.242.225		138.207.225	
- Tạm ứng		27.918.000		27.918.000	
- Phải trả, phải nộp khác (dư Nợ)		71.550.600		17.052.000	
- Cầm cố thế chấp		87.304.381		-	

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

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

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

Mẫu số B 09a-DN/HN

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

<b>b) Dài hạn</b>	<b>560.379.695.689</b>	-	<b>556.622.165.834</b>	-
- Phải thu dài hạn khác	559.732.135.007		555.974.605.152	
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (i)	30.774.529.600		30.774.529.600	
+ Tiền GPMB- Đồng Văn III (ii)	507.585.257.052		504.385.635.152	
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (iii)	14.083.094.355		13.525.186.400	
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (iv)	7.289.254.000		7.289.254.000	
- Cầm cổ, thế chấp, ký quỹ, ký cược	647.560.682		647.560.682	
<b>Cộng</b>	<b>585.862.710.895</b>	-	<b>556.805.343.059</b>	-

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

(iii) 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".

(iv) 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**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	7.319.504.821	-	11.988.007.000	-
Công cụ, dụng cụ	26.767.100	-	26.767.100	-
Chi phí SXKD dở dang	85.339.582.614	-	100.727.040.471	-
Thành phẩm nhập kho	1.227.943.387	-	1.227.943.387	-
Hàng hóa	928.847.051	-	2.013.783.542	-
<b>Cộng</b>	<b>94.842.644.973</b>	-	<b>115.983.541.500</b>	-

**5.6. Chi phí trả trước**

	31/12/2023	01/01/2023
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>386.624.706</b>	<b>673.841.815</b>
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	386.624.706	673.841.815
<b>b) Dài hạn</b>	<b>4.512.753.775</b>	<b>6.194.160.238</b>
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	2.836.817.848
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.512.753.775	3.357.342.390
<b>Cộng</b>	<b>4.899.378.481</b>	<b>6.868.002.053</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**

	31/12/2023	01/01/2023
- Xây dựng cơ bản	466.546.524.242	557.465.898.123
+ Dự án Cảng Yên Lệnh	131.421.748.846	74.810.612.634
+ Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền	1.769.677.268	1.769.677.268
+ Dự án xây dựng Gara ô tô	743.825.273	743.825.273
+ Dự án khách sạn, trung tâm bến xe Thành Đạt	236.363.636	-
+ Dự án xây dựng Cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	332.374.909.219	480.141.782.948
<b>Cộng</b>	<b>466.546.524.242</b>	<b>557.465.898.123</b>

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

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**5.8 . NỢ XẤU**

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính : VND

01/01/2023

31/12/2023

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
- Các khoản phải thu ngắn hạn						
+ Ban GPMB BTHT và ĐTC - Tài định cư khu vườn tổng xã Liêm Cần	5.931.500	-	(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	-	(200.001.840)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	174.182.500	-	(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	-	(512.020.000)
+ Trường THPT Phỷ Lý B	103.454.000	-	(103.454.000)	103.454.000	-	(103.454.000)
+ UBND thị trấn Kiện Khê	41.676.000	-	(41.676.000)	41.676.000	-	(41.676.000)
+ Viện KSNĐ tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	(125.184.000)	125.184.000	-	(125.184.000)
+ Công ty Cổ phần An Phú Hưng- Khu chế biến Bình Nghĩa	71.461.000	-	(71.461.000)	71.461.000	-	(71.461.000)
+ Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Đứơc Phát	50.006.030	-	(50.006.030)	50.006.030	-	(50.006.030)
+ Công ty Cổ phần Phát triển Phương Tây	24.700.000	-	(24.700.000)	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)	5.890.000	-	(5.890.000)
+ Công ty TNHH Incosys	57.300.000	-	(57.300.000)	57.300.000	-	(57.300.000)
+ Công ty TNHH MTV Cơ giới và Xây dựng Sông Hồng	57.800.001	-	(57.800.001)	57.800.001	-	(57.800.001)
+ Công ty TNHH TM và Xây dựng Thiên Thành Phát Việt Nam	40.389.998	-	(40.389.998)	40.389.998	-	(40.389.998)
+ Công ty TNHH Xây dựng và TM Nam Phúc	61.245.000	-	(61.245.000)	61.245.000	-	(61.245.000)
+ XI nghiệp thi công hạ tầng - Công ty thi công cơ giới Viglacera	33.214.400	-	(33.214.400)	33.214.400	-	(33.214.400)
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Xây dựng Toàn Cầu	50.600.000	-	(50.600.000)	50.600.000	-	(50.600.000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	657.610.000	-	(657.610.000)	657.610.000	-	(657.610.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khánh Đạt	553.862.500	-	(553.862.500)	553.862.500	-	(553.862.500)
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	37.038.055.400	810.455.217	(36.227.600.183)	37.038.055.400	810.455.217	(36.227.600.183)
<b>Cộng</b>	<b>39.864.584.169</b>	<b>810.455.217</b>	<b>(39.054.128.952)</b>	<b>39.864.584.169</b>	<b>810.455.217</b>	<b>(39.054.128.952)</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

Mẫu số B 09a-DN/HN

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**5.9. Các khoản đầu tư tài chính**

31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)	Đơn vị tính : VND
---------------------	---------------------	-------------------

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
a) Chứng khoán kinh doanh							
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn							
- Tiền gửi có kỳ hạn	571.281.133.543	571.281.133.543	205.407.152.783	205.407.152.783		24.655.863.914	
	571.281.133.543	571.281.133.543	205.407.152.783	205.407.152.783		24.655.863.914	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ sở hữu
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
- Đầu tư vào Công ty liên kết	39.000.000.000	24.655.863.914	39.000.000.000	24.655.863.914		24.655.863.914	
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.000.000.000	24.655.863.914	39.000.000.000	24.655.863.914	39%	24.655.863.914	39%
Cộng	610.281.133.543	595.936.997.457	244.407.152.783	230.063.016.697			

**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

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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	185.386.164.715	101.817.721.497	48.620.050.241	1.232.776.363	4.449.183.214	341.505.896.030
Tăng trong kỳ	907.950.388	941.281.130	1.266.666.667,00	-	-	3.115.898.185
- Mua trong kỳ	-	-	1.266.666.667	-	-	1.266.666.667
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	508.286.358	-	-	-	-	508.286.358
- Tăng khác	399.664.030	941.281.130	-	-	-	1.340.945.160
Giảm trong kỳ	(1.963.442.320)	(1.111.909.091)	(9.146.612.040)	-	-	(12.221.963.451)
- Thanh lý, nhượng bán	(1.963.442.320)	(1.111.909.091)	(8.205.330.910)	-	-	(11.280.682.321)
- Giảm khác	-	-	(941.281.130)	-	-	(941.281.130)
Số dư cuối kỳ	188.257.557.423	101.647.093.536	40.740.104.868	1.232.776.363	4.449.183.214	332.399.830.764
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	26.642.439.947	54.718.343.877	27.784.754.816	977.310.024	4.123.733.214	114.246.581.878
Tăng trong kỳ	8.017.630.860	7.888.419.025	4.268.238.135	36.936.891	9.510.805	20.220.735.717
- Số khấu hao trong kỳ	8.017.630.860	7.724.473.101	4.268.238.135	36.936.891	9.510.805	20.056.789.793
- Tăng khác	-	163.945.924	-	-	-	163.945.924
Giảm trong kỳ	(1.252.658.885)	(1.064.652.245)	(8.205.330.910)	-	-	(10.686.587.964)
- Thanh lý, nhượng bán	(1.252.658.885)	(1.064.652.245)	(8.205.330.910)	-	-	(10.522.642.040)
- Giảm khác	-	-	(163.945.924)	-	-	(163.945.924)
Số dư cuối kỳ	35.912.729.692	61.542.110.657	23.847.662.041	1.014.246.915	4.133.244.019	123.780.729.631
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm	158.743.724.768	47.099.377.620	20.835.295.425	255.466.339	325.450.000	227.259.314.152
2. Tại ngày cuối kỳ	152.344.827.731	40.104.982.879	16.892.442.827	218.529.448	315.939.195	208.619.101.133

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

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

**5.11. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2023		01/01/2023			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>47.410.461.150</b>	<b>47.410.461.150</b>	<b>53.824.461.150</b>	<b>55.500.145.000</b>	<b>49.086.145.000</b>	<b>49.086.145.000</b>
<b>Vay ngân hàng VND</b>	<b>44.314.461.150</b>	<b>44.314.461.150</b>	<b>49.588.461.150</b>	<b>23.079.000.000</b>	<b>17.805.000.000</b>	<b>17.805.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	44.314.461.150	44.314.461.150	49.588.461.150	18.579.000.000	13.305.000.000	13.305.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	-	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>3.096.000.000</b>	<b>3.096.000.000</b>	<b>3.096.000.000</b>	<b>840.000.000</b>	<b>840.000.000</b>	<b>840.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	3.096.000.000	3.096.000.000	3.096.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000
<b>Vay cá nhân và tổ chức khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.140.000.000</b>	<b>31.581.145.000</b>	<b>30.441.145.000</b>	<b>30.441.145.000</b>
- Ông Nguyễn Huy Cường	-	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	-	-	-	6.735.825.000	6.735.825.000	6.735.825.000
- Ông Nguyễn Văn Phụng	-	-	-	3.700.000.000	3.700.000.000	3.700.000.000
- Bà Trương Thị Hiền	-	-	-	360.000.000	360.000.000	360.000.000
- Bà Vũ Thị Hoa	-	-	-	3.645.320.000	3.645.320.000	3.645.320.000
- Bà Vũ Thị Kim Oanh	-	-	1.140.000.000	1.140.000.000	-	-
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>16.537.431.000</b>	<b>16.537.431.000</b>	<b>11.305.000.000</b>	<b>5.072.109.000</b>	<b>10.304.540.000</b>	<b>10.304.540.000</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	7.847.000.000	7.847.000.000	11.305.000.000	4.578.000.000	1.120.000.000	1.120.000.000
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ	8.690.431.000	8.690.431.000	-	494.109.000	9.184.540.000	9.184.540.000
<b>Cộng</b>	<b>63.947.892.150</b>	<b>63.947.892.150</b>	<b>65.129.461.150</b>	<b>60.572.254.000</b>	<b>59.390.685.000</b>	<b>59.390.685.000</b>

**Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan**

- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng

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

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 05a-DN/HN

- Ông Nguyễn Huy Cường	-	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	-	6.735.825.000	6.735.825.000	6.735.825.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>22.735.825.000</b>	<b>22.735.825.000</b>	<b>22.735.825.000</b>

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

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

**5.12. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số dư đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
<b>Nguyên giá</b>	<b>962.508.035.030</b>	<b>158.259.435.704</b>	-	<b>1.120.767.470.734</b>
Cơ sở hạ tầng	962.508.035.030	158.259.435.704	-	1.120.767.470.734
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>(946.219.172.269)</b>	<b>(172.196.525.504)</b>	-	<b>(1.118.415.697.773)</b>
Cơ sở hạ tầng	(946.219.172.269)	(172.196.525.504)	-	(1.118.415.697.773)
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>16.288.862.761</b>	<b>(13.937.089.800)</b>	-	<b>2.351.772.961</b>
Cơ sở hạ tầng	16.288.862.761	(13.937.089.800)	-	2.351.772.961

**5.13. Lợi thế thương mại**

a) Ngắn hạn

b) Dài hạn

**Giá trị lợi thế thương mại đầu năm 13.259.186.452**

Lợi thế thương mại tăng trong kỳ -

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

Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong kỳ 2.209.864.408

**Giá trị còn lại của lợi thế thương mại tại ngày cuối kỳ kế toán 11.049.322.044****5.14. Phải trả người bán**

31/12/2023

01/01/2023

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	<b>32.379.725.630</b>	<b>32.379.725.630</b>	<b>97.363.747.212</b>	<b>97.363.747.212</b>
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	8.960.753.000	8.960.753.000	39.249.966.000	39.249.966.000
- Trung tâm Phát triển Quý Đất huyện Duy Tiên	1.472.965.000	1.472.965.000	26.631.000.000	26.631.000.000
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	7.487.788.000	7.487.788.000	12.618.966.000	12.618.966.000
Các khoản phải trả người bán khác	23.418.972.630	23.418.972.630	58.113.781.212	58.113.781.212
<b>Cộng</b>	<b>32.379.725.630</b>	<b>32.379.725.630</b>	<b>97.363.747.212</b>	<b>97.363.747.212</b>

b) Các khoản phải trả người bán dài hạn

c) Phải trả người bán là các bên liên quan

**5.15. Người mua trả tiền trước**

31/12/2023

01/01/2023

a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

- 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

- Các khoản người mua trả tiền trước khác 3.584.684.985 623.133.987

**Cộng 83.001.102.385 80.039.551.387**

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan



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

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

**5.16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

a) Phải nộp	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	31/12/2023
- Thuế GTGT	-	70.875.562.262	66.831.690.099	4.043.872.163
- Thuế TNDN	31.416.825.766	79.254.198.321	61.806.172.435	48.864.851.652
- Thuế TNCN	14.465.428	850.284.330	825.384.533	39.365.225
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	99.668.668	367.751.934	313.846.125	153.574.477
- Thuế tài nguyên	96.000.000	17.083.250	17.083.250	96.000.000
<b>Cộng</b>	<b>31.626.959.862</b>	<b>151.364.880.097</b>	<b>129.794.176.442</b>	<b>53.197.663.517</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế TNDN	174.570.431	174.570.431	-	-
- Thuế TNCN	-	-	-	-
- Thuế GTGT	759.159.856	633.079.856	-	126.080.000
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	164.089.854	287.331.747	123.241.893
<b>Cộng</b>	<b>933.730.287</b>	<b>971.740.141</b>	<b>287.331.747</b>	<b>249.321.893</b>

**5.17. Chi phí phải trả**

a) Ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
- Trích trước chi phí kiểm toán	90.500.000	13.949.720.000
- Chi phí thi công phải trả	90.500.000	106.000.000
- Chi phí thi công phải trả	-	13.843.720.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>276.604.239.451</b>	<b>327.676.840.018</b>
- Chi phí thi công phải trả	276.604.239.451	327.676.840.018
<b>Cộng</b>	<b>276.694.739.451</b>	<b>341.626.560.018</b>

**5.18. Các khoản phải trả khác**

a) Ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
- Nhận ký quỹ, ký cược	154.523.438.253	191.806.897.159
- Bảo hiểm xã hội	129.764.296.460	191.721.579.493
- Bảo hiểm y tế	-	57.371.049
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	10.124.307
- Phải trả phải nộp khác	-	4.499.693
<b>Cộng</b>	<b>24.759.141.793</b>	<b>13.322.617</b>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>154.523.438.253</b>	<b>191.806.897.159</b>
- Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi (*)	-	2.191.500.000
- Phải trả Ngân sách nhà nước tỉnh Hà Nam	-	24.759.141.793
- Phải trả ngân sách Nhà nước (**)	21.885.776.000	21.885.776.000
- Nhận ký quỹ, ký cược	213.000.000	233.000.000
<b>Cộng</b>	<b>22.098.776.000</b>	<b>49.069.417.793</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.

**5.19. Dự phòng phải trả**

b) Dài hạn	31/12/2023	01/01/2023
- Dự phòng chi phí sửa chữa TSCĐ	256.299.651.534	223.044.130.903
<b>Cộng</b>	<b>256.299.651.534</b>	<b>223.044.130.903</b>

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

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

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

Mẫu số B 09a-DN/HN

**BÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHỌN LỌC (tiếp theo)**

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	307.360.250.000	209.557.713.906	68.568.739.264	200.172.132.515	785.658.835.685
Tăng vốn năm trước	116.792.640.000	-	-	-	116.792.640.000
Lãi trong năm trước	-	48.354.395.921	-	106.076.386.564	154.430.782.485
Tăng khác	-	-	37.097.961.683	-	37.097.961.683
Phân phối lợi nhuận	-	(46.610.259.551)	-	(93.656.180.406)	(140.266.439.957)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>424.152.890.000</b>	<b>211.301.850.276</b>	<b>105.666.700.947</b>	<b>212.592.338.673</b>	<b>953.713.779.896</b>
Tăng vốn trong năm nay	69.291.270.000	-	-	-	69.291.270.000
Lãi trong kỳ này	-	105.984.343.966	-	213.307.712.757	319.292.056.723
Trích lập các quỹ	-	-	8.971.845.883	-	8.971.845.883
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	(43.478.945.432)	-	(79.160.300.471)	(122.639.245.903)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>493.444.160.000</b>	<b>273.807.248.810</b>	<b>114.638.546.830</b>	<b>346.739.750.959</b>	<b>1.228.629.706.599</b>

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

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2023	31/12/2023	01/01/2023
Vốn góp của các đối tượng khác			
- Ông Nguyễn Huy Cường	29,60%	146.050.970.000	126.480.850.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	5,86%	28.938.300.000	24.733.740.000
- Ông Nguyễn Quang Trí	5,29%	26.090.840.000	22.257.690.000
- Các đối tượng khác	59,25%	292.364.050.000	250.680.610.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>493.444.160.000</b>	<b>424.152.890.000</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	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn góp đầu năm	424.152.890.000	307.360.250.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	69.291.270.000	116.792.640.000
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	493.444.160.000	424.152.890.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	79.160.300.471	93.656.180.406

Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	49.344.416	42.415.289
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	49.344.416	42.415.289
- Cổ phiếu phổ thông	49.344.416	42.415.289
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.344.416	42.415.289
- Cổ phiếu phổ thông	49.344.416	42.415.289
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế	30.210.522.508	13.919.384.454
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	-	-
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	43.940.269	31.951.948
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>688</b>	<b>436</b>

**Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Quỹ đầu tư phát triển	114.638.546.830	105.666.700.947
Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.771.392.594	5.391.108.612
<b>Cộng</b>	<b>121.409.939.424</b>	<b>111.057.809.559</b>

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

6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	112.242.023.536	127.018.672.317
<b>Cộng</b>	<b>112.242.023.536</b>	<b>127.018.672.317</b>

Doanh thu các bên liên quan - -

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

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>6.2. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>		
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	60.017.628.570	96.079.504.060
<b>Cộng</b>	<b>60.017.628.570</b>	<b>96.079.504.060</b>
<b>6.3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, cho vay	11.055.555.350	1.562.812.963
<b>Cộng</b>	<b>11.055.555.350</b>	<b>1.562.812.963</b>
<b>6.4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi vay	828.998.273	1.379.232.325
<b>Cộng</b>	<b>828.998.273</b>	<b>1.379.232.325</b>
<b>6.5. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	54.613.300	10
<b>Cộng</b>	<b>54.613.300</b>	<b>10</b>
<b>6.6. Chi phí khác</b>		
Các khoản chi phí khác	1.212.923.344	54.802.356
<b>Cộng</b>	<b>1.212.923.344</b>	<b>54.802.356</b>
<b>6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp và Chi phí bán hàng</b>		
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp:</b>	<b>6.070.811.812</b>	<b>6.862.618.464</b>
Chi tiết các khoản chiếm tỷ trọng lớn trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	844.069.330	1.454.688.837
Chi phí khấu hao tài sản cố định	322.107.162	568.458.465
Chi phí nhân công	521.962.168	886.230.372
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.226.742.482	5.407.929.627
<b>Các khoản chi phí bán hàng:</b>	<b>-</b>	<b>173.127.647</b>
- Chi phí bán hàng khác	-	173.127.647
<b>Cộng</b>	<b>6.070.811.812</b>	<b>6.862.618.464</b>
<b>6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.256.550.639	3.989.153.074
	<b>11.256.550.639</b>	<b>3.989.153.074</b>

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**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 kỳ tài chính**

**8.3. Báo cáo bộ phận**

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

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

**(i) Rủi ro thị trường**

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

*Rủi ro lãi suất*

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

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

*Rủi ro về ngoại tệ*

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

**(ii) Rủi ro tín dụng**

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

*Phải thu khách hàng*

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

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

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

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

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

Mẫu số B 09a-DN/HN

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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.

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
<b>31/12/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.758.127.551		54.758.127.551
Phải thu khách hàng	158.212.796.966		158.212.796.966
Đầu tư	571.281.133.543	24.655.863.914	595.936.997.457
Phải thu khác	25.483.015.206	560.379.695.689	585.862.710.895
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng phải thu khó đòi	(39.054.128.952)	-	(39.054.128.952)
<b>Tổng cộng</b>	<b>770.680.944.314</b>	<b>585.035.559.603</b>	<b>1.355.716.503.917</b>
Các khoản vay và nợ	47.410.461.150	16.537.431.000	63.947.892.150
Phải trả người bán	32.379.725.630	-	32.379.725.630
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	154.613.938.253	298.703.015.451	453.316.953.704
<b>Tổng cộng</b>	<b>234.404.125.033</b>	<b>315.240.446.451</b>	<b>549.644.571.484</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>536.276.819.281</b>	<b>269.795.113.152</b>	<b>806.071.932.433</b>
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
<b>01/01/2023</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	178.366.571.199	-	178.366.571.199
Phải thu khách hàng	131.911.234.478	-	131.911.234.478
Đầu tư	205.407.152.783	24.655.863.914	230.063.016.697
Phải thu khác	183.177.225	556.622.165.834	556.805.343.059
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng phải thu khó đòi	(39.054.128.952)	-	(39.054.128.952)
<b>Tổng cộng</b>	<b>476.814.006.733</b>	<b>581.278.029.748</b>	<b>1.058.092.036.481</b>
Các khoản vay và nợ	49.086.145.000	10.304.540.000	59.390.685.000
Phải trả người bán	97.363.747.212	-	97.363.747.212
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	205.756.617.159	376.746.257.811	582.502.874.970
<b>Tổng cộng</b>	<b>352.206.509.371</b>	<b>387.050.797.811</b>	<b>739.257.307.182</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>124.607.497.362</b>	<b>194.227.231.937</b>	<b>318.834.729.299</b>

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

## (iv) Giá trị hợp lý

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

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

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

Mẫu số B 09a-DN/HN

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ 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	
	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng và phải thu khác	744.075.507.861	688.716.577.537	705.021.378.909	649.662.448.585
Tài sản khác	484.509.384.821	581.719.191.128	484.509.384.821	581.719.191.128
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	24.655.863.914	24.655.863.914	(*)	(*)
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.758.127.551	178.366.571.199	54.758.127.551	178.366.571.199
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.307.998.884.147</b>	<b>1.473.458.203.778</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	63.947.892.150	59.390.685.000	63.947.892.150	59.390.685.000
Phải trả người bán	32.379.725.630	97.363.747.212	32.379.725.630	97.363.747.212
Phải trả khác	176.622.214.253	240.876.314.952	176.622.214.253	240.876.314.952
<b>Tổng cộng</b>	<b>272.949.832.033</b>	<b>397.630.747.164</b>	<b>272.949.832.033</b>	<b>397.630.747.164</b>

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30/06/2023 và ngày 01/01/2023. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc 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 Cương	Hà Nam	Chủ tịch HĐQT
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 Dụ	Hà Nam	Thành viên ban kiểm soát
Ông Phạm Văn Hà	Hà Nam	Thành viên ban kiểm soát
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Hà Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Hà Nam	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Quang Anh	Hà Nam	Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết

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

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

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

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

Kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B 09a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Giao dịch với các bên liên quan:

Trong kỳ kế toán, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Số tiền VNĐ
Công ty TNHH Quang Anh	Bán xăng dầu	26.413.000
	Thu tiền bán xăng dầu	26.413.000
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Dịch vụ quản lý Khu công nghiệp	669.797.700

Lương và thù lao chi trả trong kỳ cho các thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này (VNĐ)	Kỳ trước (VNĐ)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	104.467.388	106.506.579
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	25.918.077	25.918.077
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	15.932.250	17.775.000
Vũ Anh Tấn	Phó Giám đốc công ty con	47.112.600	51.289.500
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Phó Giám đốc công ty con	20.823.600	-
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	15.932.250	17.775.000
Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên BKS	25.280.000	25.280.000
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng BKS	19.295.725	21.527.000
Bà Nguyễn Thúy Vân	Thành viên BKS	15.932.250	17.775.000
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên HĐQT	7.741.750	33.272.692
<b>Tổng cộng</b>		<b>298.435.890</b>	<b>317.118.848</b>

**8.7. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH PKF Việt Nam kiểm toán và số liệu trên báo cáo tài chính Quý IV năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

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

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

**8.9. Những thông tin khác**

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

NGƯỜI LẬP



Đinh Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thu Hiền

Hà Nam, ngày 29 tháng 01 năm 2024

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Việt Đức



