

Số: 34/2024/CBTT

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 14 và khoản 1 điều 10 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 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 Phú Lý, tỉnh Hà Nam

- Điện thoại liên hệ: 02263.883.136

- Email: thanhdathn2010@gmail.com Website: <http://thanhdathanam.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố

- BCTCKT 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

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong BCTCKT có chênh lệch trên 5% so với BCTC trước kiểm toán:

Có

Không

Văn 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: 30/03/2024 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/quan-ly-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 RIÊNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

| | Trang |
|--|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán | 06 - 42 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 09 - 10 |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 11 - 42 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0700194008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 07 tháng 05 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 17 tháng 11 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Đường Nguyễn Thị Định, Phường Thanh Châu, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Ông: Nguyễn Huy Cường | Chủ tịch |
| Bà: Nguyễn Thanh Tâm | Thành viên |
| Ông: Nguyễn Hữu Thuýt | Thành viên |
| Ông: Trần Việt Đức | Thành viên |
| Ông: Vũ Sơn Tùng | Thành viên độc lập |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Ông: Trần Việt Đức | Tổng Giám đốc |
| Ông: Nguyễn Quang Trí | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà: Dương Thị Thu Hiền | Kế toán trưởng |

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

| | |
|-------------------------|------------|
| Ông: Phạm Văn Hà | Trưởng ban |
| Ông: Nguyễn Đức Dự | Thành viên |
| Bà: Nguyễn Thị Thúy Vân | Thành viên |

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị 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 các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán 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 riêng 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nam, ngày 29 tháng 03 năm 2024



Số: 64/2024/ASCO/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm Công ty sáp nhập Công ty con - Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO



Phạm Thị Tố Loan
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0760-2020-149-1
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Phan Đình Dũng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4887-2024-149-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|------------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 251.103.624.494 | 248.924.061.911 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03 | 22.284.589.848 | 17.883.331.230 |
| 111 | 1. Tiền | | 22.284.589.848 | 17.883.331.230 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 04 | 5.671.801.351 | 5.407.152.783 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 5.671.801.351 | 5.407.152.783 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 110.959.863.183 | 104.696.825.050 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 117.160.627.537 | 100.750.645.955 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 10.637.555.523 | 6.740.191.738 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 07 | 87.304.381 | 32.516.126 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (16.925.624.258) | (2.826.528.769) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 09 | 93.975.626.746 | 113.942.990.858 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 93.975.626.746 | 113.942.990.858 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 18.211.743.366 | 6.993.761.990 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 12 | 290.865.203 | 673.841.815 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 17.326.913.980 | 5.560.760.319 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 15 | 593.964.183 | 759.159.856 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 618.669.497.114 | 570.789.551.675 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 52.794.438.637 | 52.236.530.682 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 07 | 52.794.438.637 | 52.236.530.682 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 184.834.536.584 | 123.458.199.738 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 184.834.536.584 | 123.458.199.738 |
| 222 | - Nguyên giá | | 289.880.479.168 | 218.918.620.851 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (105.045.942.584) | (95.460.421.113) |
| 240 | III. Tài sản dở dang dài hạn | 11 | 134.171.615.023 | 77.324.115.175 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 134.171.615.023 | 77.324.115.175 |
| 250 | IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 04 | 242.356.153.095 | 314.680.945.754 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 227.674.900.000 | 292.674.900.000 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 39.000.000.000 | 39.000.000.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (24.318.746.905) | (16.993.954.246) |
| 260 | V. Tài sản dài hạn khác | | 4.512.753.775 | 3.089.760.326 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 4.512.753.775 | 3.089.760.326 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 869.773.121.608 | 819.713.613.586 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|-------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 196.608.594.770 | 215.393.275.042 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 118.354.604.620 | 181.011.459.042 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 13 | 25.814.077.740 | 59.076.164.253 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 14 | 79.670.869.099 | 79.666.379.376 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15 | 3.832.657.781 | 3.187.195.413 |
| 315 | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn | 16 | 146.500.000 | 13.924.720.000 |
| 318 | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 732.500.000 | - |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 17 | 264.000.000 | 12.000.000 |
| 320 | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 18 | 7.894.000.000 | 25.145.000.000 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 78.253.990.150 | 34.381.816.000 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 17 | 22.098.776.000 | 24.077.276.000 |
| 338 | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 18 | 56.155.214.150 | 10.304.540.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 673.164.526.838 | 604.320.338.544 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 19 | 673.164.526.838 | 604.320.338.544 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 493.444.160.000 | 424.152.890.000 |
| 411a | Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết | | 493.444.160.000 | 424.152.890.000 |
| 421 | 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 179.720.366.838 | 180.167.448.544 |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 106.605.526.145 | 89.012.128.193 |
| 421b | LNST chưa phân phối năm nay | | 73.114.840.693 | 91.155.320.351 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 869.773.121.608 | 819.713.613.586 |

Người lập biểu

Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng

Dương Thị Thu Hiền

Hà Nam, ngày 29 tháng 03 năm 2024



Trần Việt Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2023

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 | | Năm 2022 | |
|-------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|----------|--|
| | | | VND | | VND | |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | 257.626.059.277 | 226.327.986.900 | | |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 21 | - | 77.959.455 | | |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22 | 257.626.059.277 | 226.250.027.445 | | |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 23 | 229.147.366.078 | 197.125.686.342 | | |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 28.478.693.199 | 29.124.341.103 | | |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 24 | 80.666.983.639 | 85.704.714.154 | | |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 25 | 9.554.615.489 | 8.428.640.620 | | |
| 23 | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | | 2.229.822.830 | 3.451.424.532 | | |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | - | - | | |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 27.081.959.566 | 12.183.391.245 | | |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 72.509.101.783 | 94.217.023.392 | | |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 27 | 822.316.691 | 336.105.719 | | |
| 32 | 12. Chi phí khác | 28 | 216.577.781 | 1.101.023.516 | | |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 605.738.910 | (764.917.797) | | |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 73.114.840.693 | 93.452.105.595 | | |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 29 | - | 2.296.785.244 | | |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | - | | |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | <u>73.114.840.693</u> | <u>91.155.320.351</u> | | |

Hà Nam, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng

Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 73.114.840.693 | 93.452.105.595 |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 15.241.233.573 | 13.846.763.440 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 21.423.888.148 | 6.239.288.588 |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (81.459.760.463) | (85.190.214.154) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 2.229.822.830 | 3.451.424.532 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 30.550.024.781 | 31.799.368.001 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (25.380.676.178) | (1.208.342.554) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 22.837.718.992 | (8.164.751.081) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | (72.273.365.353) | (17.661.396.671) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | 26.819.392 | 1.429.488.060 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (2.229.822.830) | (3.451.424.532) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (3.446.092.233) | (2.699.374.844) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (49.915.393.429) | 43.566.379 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (30.192.413.021) | (57.445.549.249) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 840.033.670 | 573.200.000 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (264.648.568) | (252.284.163) |
| 26 | 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 336.784.177 | - |
| 27 | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 80.666.983.639 | 85.704.714.154 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 51.386.739.897 | 28.580.080.742 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|---|-------------|-----------------------|-------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn sở hữu | | - | 61.471.020.000 |
| 33 | 2. Tiền thu từ đi vay | | 45.088.461.150 | 41.319.469.901 |
| 34 | 3. Tiền trả nợ gốc vay | | (42.158.549.000) | (124.328.211.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 2.929.912.150 | (21.537.721.099) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | 4.401.258.618 | 7.085.926.022 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 17.883.331.230 | 10.797.405.208 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 03 | 22.284.589.848 | 17.883.331.230 |

Hà Nam, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng

Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc

Trần Việt Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0700194008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 07 tháng 05 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 17 tháng 11 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường Nguyễn Thị Định, Phường Thanh Châu, Thành phố Phú Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 493.444.160.000 đồng; tương đương 49.344.416 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- 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 sản 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;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty sáp nhập Công ty con - Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2023, theo đó làm tăng tài sản, tăng doanh thu trong năm của Công ty trên Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh và hoạt động kinh doanh của Công ty phát sinh thêm mảng kinh doanh xăng dầu.

Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 94 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 88 nhân viên).

Cấu trúc doanh nghiệp

| Các Công ty con | | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|------------------------------|--|
| Tên Công ty | Địa chỉ | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam | Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam | Cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng và cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp |

Các Công ty liên kết

| Tên Công ty | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|-----------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam | Thị trấn Đông Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam | Dịch vụ vận tải logistics |

| Công ty có các đơn vị trực | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|--|-----------------------------------|
| Công ty Đầu tư Phát triển Thành Đạt - Chi nhánh Duy Tiên | Xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam | Khai thác cát |

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem tại Thuyết minh số 04.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Các khoản đầu tư vào công ty con; công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|--------------------------|-------------|
| - 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 |
| - Các tài sản khác | 02 - 05 năm |

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dưới 36 tháng.

2.12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả khác như: Chi phí kiểm toán, chi phí thi công được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.17. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Thu nhập khác

Các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh mà Công ty đã thu và các khoản phạt vi phạm hợp đồng chắc chắn thu được (ngoại trừ khoản phạt về bản chất là giảm giá hàng mua, giảm thanh toán).

2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.19. Chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2.22. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.23. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 6.888.019.183 | 1.552.191.922 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 15.396.570.665 | 16.331.139.308 |
| | 22.284.589.848 | 17.883.331.230 |

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Đầu tư ngắn hạn | 5.671.801.351 | - | 5.407.152.783 | - |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 5.671.801.351 | - | 5.407.152.783 | - |
| <i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)</i> | 5.355.390.938 | - | 5.105.234.450 | - |
| <i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (2)</i> | 316.410.413 | - | 301.918.333 | - |
| | 5.671.801.351 | - | 5.407.152.783 | - |

(1) Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam ngày 09/03/2023 số tiền là 5.355.390.938 VND đang thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam 01/2023-HĐCVDADT/NHCT384-THANHDAT ngày 10/07/2023.

(2) Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam ngày 18/01/2023 số tiền là 316.410.413 VND đang thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam 01/2023-HĐCVDADT/NHCT384-THANHDAT ngày 10/07/2023.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tại ngày 31/12/2023 như sau:

| Các Công ty con Tên Công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|---|----------------------|-----------------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam | Đường N1, nhà điều hành KCN hỗ trợ Đồng Văn III, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam | 65% | 65% | Cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng và cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp |
| Các Công ty liên kết Tên Công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
| Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam | Khu công nghiệp Đồng Văn III, thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam | 39% | 39% | Dịch vụ vận tải logistics |
| <i>Chi tiết giá trị từng khoản đầu tư</i> | | | | |
| | | 31/12/2023 | 01/01/2023 | |
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Giá trị hợp lý |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào Công ty con | 227.674.900.000 | - | 292.674.900.000 | (2.649.818.160) |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam | 227.674.900.000 | - | 227.674.900.000 | - |
| - Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt | - | - | 65.000.000.000 | (2.649.818.160) |
| | 227.674.900.000 | - | 292.674.900.000 | (2.649.818.160) |

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

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

Báo cáo tài chính riêng

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chi tiết giá trị từng khoản đầu tư

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết | 39.000.000.000 | (24.318.746.905) | 39.000.000.000 | (14.344.136.086) |
| - Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam | 39.000.000.000 | (24.318.746.905) | 39.000.000.000 | (14.344.136.086) |
| | 39.000.000.000 | (24.318.746.905) | 39.000.000.000 | (14.344.136.086) |

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết trong năm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: Cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp dịch vụ quản lý hạ tầng khu công nghiệp.
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: Kinh doanh dịch vụ bến xe, bán lẻ xăng dầu các loại, bắt đầu đi vào hoạt động kinh doanh khách sạn. Ngày 11/05/2023 công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt đã hoàn tất thủ tục sáp nhập vào công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt. Do vậy, từ ngày 12/05/2023, Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt không còn là công ty con.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Ban QLDA XD TP Phú Lý - SN, HIKT CCN Kịen Khê I (SN Tôn Hoa Sen) | 35.153.261.000 | - | 35.153.261.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng công trình PLC | 31.340.332.624 | - | - | - |
| - Ban QLDA Đầu tư xây dựng số II TP Phú Lý - Kê Phú Vân | 7.624.553.000 | - | 7.624.553.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Hancorp | 5.501.625.806 | (5.501.625.806) | 5.501.625.806 | - |
| - Công ty Cổ phần HAWEE Xây dựng Công nghiệp | 3.859.468.427 | (3.859.468.427) | 3.859.468.427 | - |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hải Lý | 2.947.910.400 | - | 1.934.412.000 | - |
| - Công ty TNHH Xây dựng Quốc tế Chuang Xing | 2.880.879.183 | - | - | - |
| - Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Việt Nam Kiến Hưng | 2.581.225.000 | - | 7.626.662.400 | - |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 25.271.372.097 | (7.564.530.025) | 39.050.663.322 | (2.826.528.769) |
| | 117.160.627.537 | (16.925.624.258) | 100.750.645.955 | (2.826.528.769) |
| Phải thu của khách hàng là các bên liên quan | 48.742.830 | - | 7.457.044.634 | - |
| - Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bến xe Thành Đạt | - | - | 1.701.123.434 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | 48.742.830 | - | 5.755.921.200 | - |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng An Phú Cường | 1.318.992.552 | - | - | - |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại và Dịch vụ Phát An | 1.271.000.000 | - | 1.271.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Huyền Quý | 1.023.679.000 | - | 1.023.679.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ toà nhà An Thịnh | 1.000.403.580 | - | 1.000.403.580 | - |
| - Công ty Cổ phần Sông Hồng Hà | 987.900.000 | - | 987.900.000 | - |
| - Trung tâm Quy hoạch xây dựng Hà Nam | 919.457.000 | - | 860.642.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Trần Anh | 665.467.000 | - | 417.220.000 | - |
| - Các khoản trả trước người bán khác | 3.450.656.391 | - | 1.179.347.158 | - |
| | 10.637.555.523 | - | 6.740.191.738 | - |

Các khoản trả trước cho người bán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với tổng số tiền 4.569.764.580 VND là các nhà thầu phụ cho Dự án bệnh viện Việt Đức và Dự án bệnh viện Bạch Mai. Hiện tại, hai dự án đang dừng thi công nên chủ đầu tư chưa nghiệm thu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt nên Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt chưa nghiệm thu cho các nhà thầu phụ.



7. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| - Ký cược, ký quỹ | 87.304.381 | - | - | - |
| - Phải thu khác | - | - | 32.516.126 | - |
| | 87.304.381 | - | 32.516.126 | - |
| b) Dài hạn | | | | |
| - Ký cược, ký quỹ | 647.560.682 | - | 647.560.682 | - |
| - Phải thu khác | 52.146.877.955 | - | 51.588.970.000 | - |
| + Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (1) | 30.774.529.600 | - | 30.774.529.600 | - |
| + Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phú Lý (2) | 14.083.094.355 | - | 13.525.186.400 | - |
| + Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (3) | 7.289.254.000 | - | 7.289.254.000 | - |
| | 52.794.438.637 | - | 52.236.530.682 | - |

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

(2) Là khoản ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phú 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 Tuyên và xã Liêm Tiết, thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam".

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

8. NỢ XẤU

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi, chi tiết thời gian quá hạn | 16.925.624.258 | - | 16.945.624.258 | 14.119.095.489 |
| - Công ty Cổ phần Hancorp | 5.501.625.806 | - | 5.501.625.806 | 5.501.625.806 |
| - Công ty Cổ phần HAWEE Xây dựng Công nghiệp | 3.859.468.427 | - | 3.859.468.427 | 3.859.468.427 |
| - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Khu công nghiệp Kim Bảng | 1.149.852.500 | - | 1.149.852.500 | 1.149.852.500 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4 | 1.085.543.625 | - | 1.085.543.625 | 1.085.543.625 |
| - Công ty Cổ phần Vinaconcx 25 | 896.072.364 | - | 896.072.364 | 896.072.364 |
| - Công ty Cổ phần Hồng Hà Việt Nam | 660.164.670 | - | 660.164.670 | 660.164.670 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492 | 657.610.000 | - | 657.610.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Khánh Đạt | 553.862.500 | - | 553.862.500 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lam Phương | 512.020.000 | - | 512.020.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 2.049.404.366 | - | 2.069.404.366 | 966.368.097 |
| | 16.925.624.258 | - | 16.945.624.258 | 14.119.095.489 |

9. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---------------------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 7.319.504.821 | - | 11.988.007.000 | - |
| - Công cụ, dụng cụ | 26.767.100 | - | - | - |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 84.472.564.387 | - | 100.727.040.471 | - |
| - Thành phẩm | 1.227.943.387 | - | 1.227.943.387 | - |
| - Hàng hóa | 928.847.051 | - | - | - |
| | 93.975.626.746 | - | 113.942.990.858 | - |

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

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

Báo cáo tài chính riêng

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc, thiết bị VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | TSCĐ dùng trong quản lý VND | TSCĐ hữu hình khác VND | Cộng VND |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 72.061.185.671 | 100.179.033.597 | 41.705.982.915 | 848.685.454 | 4.123.733.214 | 218.918.620.851 |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 508.286.358 | - | - | - | - | 508.286.358 |
| - Tăng do nhận sáp nhập | 77.616.536.687 | 2.579.969.030 | - | - | 675.450.000 | 80.871.955.717 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (1.111.909.091) | (9.306.474.667) | - | - | (10.418.383.758) |
| Số dư cuối năm | 150.186.008.716 | 101.647.093.536 | 32.399.508.248 | 848.685.454 | 4.799.183.214 | 289.880.479.168 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 9.551.134.687 | 54.939.148.874 | 26.028.905.751 | 817.498.587 | 4.123.733.214 | 95.460.421.113 |
| - Khấu hao trong năm | 4.409.983.701 | 7.183.474.581 | 3.612.308.120 | 28.270.201 | 7.196.970 | 15.241.233.573 |
| - Tăng do nhận sáp nhập | 4.087.594.614 | 626.361.863 | - | - | 1.458.333 | 4.715.414.810 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (1.064.652.245) | (9.306.474.667) | - | - | (10.371.126.912) |
| Số dư cuối năm | 18.048.713.002 | 61.684.333.073 | 20.334.739.204 | 845.768.788 | 4.132.388.517 | 105.045.942.584 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 62.510.050.984 | 45.239.884.723 | 15.677.077.164 | 31.186.867 | - | 123.458.199.738 |
| Tại ngày cuối năm | 132.137.295.714 | 39.962.760.463 | 12.064.769.044 | 2.916.666 | 666.794.697 | 184.834.536.584 |

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là: 41.982.497.113 VND (tại ngày 31/12/2022 là: 41.248.044.508 VND);
- Giá trị còn lại của tài sản cố định thể chấp cầm cố tại ngày 31/12/2023 là 28.444.823.626 VND (tại ngày 31/12/2022 là: 31.743.373.017 VND).

11. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Mua sắm | - | 685.240.904 |
| <i>Hệ thống PCCC TTTM Đồng Văn</i> | - | 228.808.700 |
| <i>Điều hòa tivi lò vi sóng của TTTM Đồng Văn</i> | - | 176.954.546 |
| <i>Hệ thống chống nóng TTTM Đồng Văn</i> | - | 279.477.658 |
| - Xây dựng cơ bản | 134.171.615.023 | 76.638.874.271 |
| <i>Dự án Cảng Yên Lệnh (1)</i> | 131.421.748.846 | 74.125.371.730 |
| <i>Dự án Trung tâm thương mại Liêm Tuyền (2)</i> | 1.769.677.268 | 1.769.677.268 |
| <i>Dự án xây dựng Gara ô tô</i> | 743.825.273 | 743.825.273 |
| <i>Trung tâm thương mại Bến xe</i> | 236.363.636 | - |
| | 134.171.615.023 | 77.324.115.175 |

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

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc
- Địa điểm xây dựng: Xã Mộc Nam, Xã Chuyên Ngoại, Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng cảng hàng hoá trên Sông Hồng;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn vay ngân hàng;
- Tổng mức đầu tư: 468.424.000.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Bắt đầu triển khai từ tháng 02/2019 và dự kiến hoàn thành năm 2024;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: Đã hoàn thành giai đoạn 1 và giai đoạn 2.

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

- Tên dự án: Xây dựng HTKT khu thương mại dịch vụ và nhà ở Thành Đạt;
- Địa điểm xây dựng: Xã Liêm Tuyền, xã Liêm Tiết, Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vay vốn ngân hàng;
- Tổng mức đầu tư: 103.350.036.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Từ năm 2018 đến năm 2026;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: Thực hiện giải phóng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 290.865.203 | 673.841.815 |
| | 290.865.203 | 673.841.815 |
| b) Dài hạn | | |
| - Chi phí trả trước của mô cát | 4.512.753.775 | 3.089.760.326 |
| | 4.512.753.775 | 3.089.760.326 |

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty TNHH Huấn Thu | - | - | 6.507.038.898 | 6.507.038.898 |
| - Công ty Xây lắp công nghiệp Hà Nam | 2.736.215.000 | 2.736.215.000 | 2.736.215.000 | 2.736.215.000 |
| - Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt | - | - | 362.737.890 | 362.737.890 |
| - Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu | - | - | 2.334.530.000 | 2.334.530.000 |
| - Công ty TNHH Nguyễn Kim | - | - | 7.169.995.000 | 7.169.995.000 |
| - Công ty TNHH Thiết bị nâng Hải Phòng | 440.000.000 | 440.000.000 | 6.862.720.000 | 6.862.720.000 |
| - 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 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 15.150.074.740 | 15.150.074.740 | 20.483.961.465 | 20.483.961.465 |
| | 25.814.077.740 | 25.814.077.740 | 59.076.164.253 | 59.076.164.253 |
| Phải trả người bán là các bên liên quan | - | - | 362.737.890 | 362.737.890 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | - | - | 362.737.890 | 362.737.890 |

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - 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 | 254.451.699 | 249.961.976 |
| | 79.670.869.099 | 79.666.379.376 |

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm VND | Số phải nộp đầu năm VND | Số phải nộp trong năm VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Số phải thu cuối năm VND | Số phải nộp cuối năm VND |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Thuế giá trị gia tăng | 759.159.856 | - | 24.389.301.611 | 20.173.138.451 | 126.080.000 | 3.583.083.304 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 2.978.208.050 | - | 3.446.092.233 | 467.884.183 | - |
| - Thuế thu nhập cá nhân | - | 13.318.695 | 286.382 | 13.605.077 | - | - |
| - Thuế tài nguyên | - | 96.000.000 | 17.083.250 | 17.083.250 | - | 96.000.000 |
| - Thuế nhà đất, tiền thuế đất | - | - | 65.636.604 | 65.636.604 | - | - |
| - Các loại thuế khác | - | 99.668.668 | 319.743.640 | 265.837.831 | - | 153.574.477 |
| | 759.159.856 | 3.187.195.413 | 24.792.051.487 | 23.981.393.446 | 593.964.183 | 3.832.657.781 |

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Trích trước chi phí kiểm toán | 146.500.000 | 81.000.000 |
| - Các khoản trích trước khác | - | 13.843.720.000 |
| | 146.500.000 | 13.924.720.000 |

17. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát | 264.000.000 | - |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | - | 12.000.000 |
| | 264.000.000 | 12.000.000 |
| b) Dài hạn | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 213.000.000 | - |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác: | 21.885.776.000 | 24.077.276.000 |
| <i>UBND tỉnh Hà Nam (*)</i> | <i>21.885.776.000</i> | <i>21.885.776.000</i> |
| <i>Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi</i> | <i>-</i> | <i>2.191.500.000</i> |
| | 22.098.776.000 | 24.077.276.000 |

(*) 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.

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| | 01/01/2023 | | Trong năm | | 31/12/2023 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| - Vay ngắn hạn | 24.305.000.000 | 24.305.000.000 | 30.467.762.000 | 49.974.762.000 | 4.798.000.000 | 4.798.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (1) | 13.305.000.000 | 13.305.000.000 | 9.298.000.000 | 17.805.000.000 | 4.798.000.000 | 4.798.000.000 |
| + Ông Nguyễn Huy Cường | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 5.000.000.000 | 6.000.000.000 | - | - |
| + Ông Nguyễn Hữu Thuyết | - | - | 6.783.825.000 | 6.783.825.000 | - | - |
| + Ông Nguyễn Văn Phương | - | - | 3.700.000.000 | 3.700.000.000 | - | - |
| + Bà Vũ Thị Hoa | - | - | 3.327.245.000 | 3.327.245.000 | - | - |
| + Bà Trương Thị Hiền | - | - | 1.218.692.000 | 1.218.692.000 | - | - |
| + Bà Vũ Thị Kim Oanh | - | - | 1.140.000.000 | 1.140.000.000 | - | - |
| + Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 | - | 10.000.000.000 | - | - |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 840.000.000 | 840.000.000 | 3.096.000.000 | 840.000.000 | 3.096.000.000 | 3.096.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2) | 840.000.000 | 840.000.000 | 3.096.000.000 | 840.000.000 | 3.096.000.000 | 3.096.000.000 |
| | 25.145.000.000 | 25.145.000.000 | 33.563.762.000 | 50.814.762.000 | 7.894.000.000 | 7.894.000.000 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

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

Báo cáo tài chính riêng
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

| | 01/01/2023 | | Trong năm | | 31/12/2023 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| - Vay dài hạn | 11.144.540.000 | 11.144.540.000 | 51.595.461.150 | 3.488.787.000 | 59.251.214.150 | 59.251.214.150 |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2) | 1.960.000.000 | 1.960.000.000 | 11.305.000.000 | 3.096.000.000 | 10.169.000.000 | 10.169.000.000 |
| + Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (3) | 9.184.540.000 | 9.184.540.000 | - | 392.787.000 | 8.791.753.000 | 8.791.753.000 |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (4) | - | - | 40.290.461.150 | - | 40.290.461.150 | 40.290.461.150 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | 11.144.540.000 | 11.144.540.000 | 51.595.461.150 | 3.488.787.000 | 59.251.214.150 | 59.251.214.150 |
| | (840.000.000) | (840.000.000) | (3.096.000.000) | (840.000.000) | (3.096.000.000) | (3.096.000.000) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | 10.304.540.000 | 10.304.540.000 | | | 56.155.214.150 | 56.155.214.150 |

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 446/22/HĐHM/NQ71 ngày 27/12/2022 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 13.590.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Thanh toán tiền hàng của công ty;
 - + Thời hạn vay: Tối đa 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay;
 - + Lãi suất cho vay: Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ, lãi suất vay hiện tại là 9,0%/năm;
 - + Phương thức bảo đảm: Tài sản của bên liên quan là các sổ tiết kiệm và quyền sử dụng đất tại thôn Khê Lôi, xã Liêm Tiết, thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam của vợ chồng ông Nguyễn Quang Tri - bà Nguyễn Thanh Tâm, bên liên quan - vợ chồng ông Nguyễn Huy Cường - bà Phạm Thị Loan;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 4.798.000.000 VND.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

(2) Chi tiết khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam cụ thể như sau:

- a. Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn 138/20/HĐHM/SC92 ngày 28/04/2020 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền cho vay: 4.200.000.000 VND;
 - + 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;
 - + Thời hạn vay: 60 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Quy định theo từng thời kỳ;
 - + Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng 5 xe ô tô ben tự đổ Howo;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 1.120.000.000 VND.
- b. Hợp đồng cho vay từng lần trung, dài hạn số 446/22/HĐTL/NQ71 ngày 27/12/2022 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức cho vay: 14.080.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Tài trợ cho nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư thực hiện dự án mua 01 bộ Cầu cột cố định hiệu Macgregor model GL4524/4057/3630-2 và 01 cầu trục cố định GL4526/402;
 - + Thời hạn vay: 60 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Quy định theo từng thời kỳ;
 - + Phương thức bảo đảm: Tài sản của bên liên quan là các sổ tiết kiệm và quyền sử dụng đất tại thôn Khê Lôi, xã Liêm Tiết, thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm, bên liên quan - vợ chồng ông Nguyễn Huy Cương - bà Phạm Thị Loan;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 9.049.000.000 VND.
- (3) Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ theo Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Số tiền vay: 10.942.888.002 VND;
 - + Mục đích vay: Thực hiện dự án NƯỚC SẠCH LIÊM TUYỀN - LIÊM KHIẾT;
 - + Thời hạn vay: 21 năm;
 - + Lãi suất cho vay: 2%/năm;
 - + Phương thức bảo đảm: Bảo đảm bằng Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền - Liêm Khiết;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 8.791.753.000 VND.

(4) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT384-THANHDAT ngày 10/07/2023 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức cho vay: 50.000.000.000 VND;

- Mục đích vay: Dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án xây dựng cảng Yên Lệnh Bắc tại xã Mộc Nam và Chuyên Ngoại;

+ Thời hạn vay: 60 tháng, được ân hạn trả nợ gốc 6 tháng nên hiện tại ngân hàng chưa có phụ lục lịch trả nợ;

+ Lãi suất cho vay: Quy định trên từng giấy nhận nợ;

+ Phương thức bảo đảm: Đảm bảo bằng các hợp đồng cầm cố, thế chấp của bên liên quan bao gồm: Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2010/HĐTC ngày 02/07/2010, hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/HĐTC ngày 20/06/2016, các hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá từ có giá số 02/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 05/04/2019, 04/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/08/2019, 05/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/10/2019, 06/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/10/2019, 03/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/12/2021, 05/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/12/2021, 01/2022/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/12/2022, 02/2022/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/12/2022, 01/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 05/08/2021, hợp đồng cầm cố tiền gửi tiết kiệm online số 02/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 25/08/2021, và toàn bộ tài sản HTTTL từ dự án Cảng Yên Lệnh Bắc;

- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 40.290.461.150 VND.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND | Vốn khác của chủ sở hữu VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Cộng VND |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 307.360.250.000 | - | 144.333.748.193 | 451.693.998.193 |
| Tăng vốn | 116.792.640.000 | - | - | 116.792.640.000 |
| Lãi trong năm trước | - | - | 91.155.320.351 | 91.155.320.351 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | (55.321.620.000) | (55.321.620.000) |
| Số dư cuối năm trước | 424.152.890.000 | - | 180.167.448.544 | 604.320.338.544 |
| Số dư đầu năm nay | 424.152.890.000 | - | 180.167.448.544 | 604.320.338.544 |
| Tăng vốn | 69.291.270.000 | - | - | 69.291.270.000 |
| Lãi trong năm nay | - | - | 73.114.840.693 | 73.114.840.693 |
| Giảm do sáp nhập | - | - | (4.006.652.399) | (4.006.652.399) |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | (69.291.270.000) | (69.291.270.000) |
| Giảm khác | - | - | (264.000.000) | (264.000.000) |
| Số dư cuối năm nay | 493.444.160.000 | - | 179.720.366.838 | 673.164.526.838 |

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | Cuối năm VND | Tỷ lệ % | Đầu năm VND | Tỷ lệ % |
|----------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| Ông Nguyễn Huy Cường | 146.050.970.000 | 29,60% | 126.480.850.000 | 30% |
| Bà Nguyễn Thanh Tâm | 28.938.300.000 | 5,86% | 24.733.740.000 | 6% |
| Ông Nguyễn Quang Trí | 26.090.840.000 | 5,29% | 22.257.690.000 | 5% |
| Cổ đông khác | 292.364.050.000 | 59,25% | 250.680.610.000 | 59% |
| | 493.444.160.000 | 100% | 424.152.890.000 | 100% |

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

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 424.152.890.000 | 307.360.250.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm | 69.291.270.000 | 116.792.640.000 |
| - Vốn góp cuối năm | 493.444.160.000 | 424.152.890.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng cổ phiếu | 69.291.270.000 | 55.321.620.000 |
| † Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | 69.291.270.000 | 55.321.620.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm | 69.291.270.000 | 55.321.620.000 |

d) 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 phát hành và góp vốn đầy đủ | 49.344.416 | 42.415.289 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 49.344.416 | 42.415.289 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 49.344.416 | 42.415.289 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 49.344.416 | 42.415.289 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: | 10.000 | 10.000 |

20. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán bê tông | 42.775.112.026 | 46.590.035.969 |
| Doanh thu xây lắp | 142.874.598.701 | 166.887.052.784 |
| Doanh thu xăng dầu | 48.771.816.622 | - |
| Doanh thu khác | 23.204.531.928 | 12.850.898.147 |
| | 257.626.059.277 | 226.327.986.900 |

Doanh thu đối với các bên liên quan

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | 70.934.065.439 | 98.497.395.231 |
| - Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt | 41.261.500 | 104.719.500 |
| - Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam | 3.500.000 | 7.700.000 |
| | 70.978.826.939 | 98.609.814.731 |

21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---------------------|-----------------|-------------------|
| - Giảm giá hàng bán | - | 77.959.455 |
| | - | 77.959.455 |

22. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần hoạt động bán bê tông | 42.775.112.026 | 46.590.035.969 |
| Doanh thu thuần hoạt động xây lắp | 142.874.598.701 | 166.809.093.329 |
| Doanh thu thuần hoạt động bán xăng dầu | 48.771.816.622 | - |
| Doanh thu thuần hoạt động khác | 23.204.531.928 | 12.850.898.147 |
| | 257.626.059.277 | 226.250.027.445 |

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn bán bê tông | 34.962.402.227 | 43.820.038.294 |
| Giá vốn xây lắp | 134.670.790.481 | 145.166.496.129 |
| Giá vốn bán xăng dầu | 47.235.221.287 | - |
| Giá vốn bán hàng khác | 12.278.952.083 | 8.139.151.919 |
| | 229.147.366.078 | 197.125.686.342 |

Giá vốn đối với các bên liên quan

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | 57.744.500.841 | 82.636.859.025 |
| - Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt | 36.700.340 | 104.683.429 |
| - Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam | 3.245.909 | 6.706.496 |
| | 57.784.447.090 | 82.748.248.950 |

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 817.555.281 | 379.402.282 |
| Lãi từ các khoản đầu tư | 79.849.428.358 | 85.325.311.872 |
| | 80.666.983.639 | 85.704.714.154 |

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay | 2.229.822.830 | 3.451.424.532 |
| Dự phòng tổn thất đầu tư | 7.324.792.659 | 4.977.216.088 |
| | 9.554.615.489 | 8.428.640.620 |

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công | 2.538.272.600 | 3.179.563.368 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 857.322.912 | 859.925.162 |
| Trích lập dự phòng phải thu khó đòi | 14.099.095.489 | 1.262.072.500 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 9.587.268.565 | 6.881.830.215 |
| | 27.081.959.566 | 12.183.391.245 |

27. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|--------------------|--------------------|
| Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định | 792.776.824 | 93.200.000 |
| - Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định | 840.033.670 | 93.200.000 |
| - Giá trị còn lại và chi phí thanh lý | 47.256.846 | - |
| Thu nhập khác | 29.539.867 | 242.905.719 |
| | 822.316.691 | 336.105.719 |

28. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|--------------------|----------------------|
| Lỗ từ hoạt động thanh lý tài sản cố định | - | 607.700.000 |
| - Giá trị còn lại | - | 1.087.700.000 |
| - Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định | - | 480.000.000 |
| Các khoản phạt vi phạm hành chính | 184.439.821 | 393.323.516 |
| Chi phí khác | 32.137.960 | 100.000.000 |
| | 216.577.781 | 1.101.023.516 |

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|------------------|----------------------|
| Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 73.114.840.693 | 93.452.105.595 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1.030.604.109 | 3.002.442.075 |
| - Lỗ của Chi nhánh | 389.992.995 | 2.085.085.227 |
| - Chi phí không hợp lệ | 640.611.114 | 917.356.848 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (79.849.428.358) | (85.325.311.872) |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | (79.849.428.358) | (85.325.311.872) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (5.703.983.556) | 11.129.235.798 |
| Truy thu thuế TNDN của các năm trước | - | 70.938.084 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | - | 2.296.785.244 |

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 126.723.202.167 | 166.304.199.799 |
| Chi phí nhân công | 7.955.973.724 | 7.672.084.965 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 15.241.233.573 | 13.846.763.440 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 18.941.710.929 | 26.837.693.523 |
| Chi phí khác bằng tiền | 10.172.345.689 | 8.292.867.376 |
| | 179.034.466.082 | 222.953.609.103 |

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

| | Giá trị sổ kế toán | | | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 22.284.589.848 | - | 17.883.331.230 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 170.042.370.555 | (16.925.624.258) | 153.019.692.763 | (2.826.528.769) |
| Đầu tư ngắn hạn | 5.671.801.351 | - | 5.407.152.783 | - |
| Đầu tư dài hạn | 266.674.900.000 | (24.318.746.905) | 331.674.900.000 | (16.993.954.246) |
| | 464.673.661.754 | (41.244.371.163) | 507.985.076.776 | (19.820.483.015) |

Nợ phải trả tài chính

| | Giá trị sổ kế toán | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 VND |
| Vay và nợ | 64.049.214.150 | 35.449.540.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 48.176.853.740 | 83.165.440.253 |
| Chi phí phải trả | 146.500.000 | 13.924.720.000 |
| | 112.372.567.890 | 132.539.700.253 |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| Tại ngày 31/12/2023 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 5.671.801.351 | - | - | 5.671.801.351 |
| Đầu tư dài hạn | - | 242.356.153.095 | - | 242.356.153.095 |
| | 5.671.801.351 | 242.356.153.095 | - | 248.027.954.446 |
| Tại ngày 01/01/2023 | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 5.407.152.783 | - | - | 5.407.152.783 |
| Đầu tư dài hạn | - | 314.680.945.754 | - | 314.680.945.754 |
| | 5.407.152.783 | 314.680.945.754 | - | 320.088.098.537 |

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 31/12/2023 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 22.284.589.848 | - | - | 22.284.589.848 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 100.322.307.660 | 52.794.438.637 | - | 153.116.746.297 |
| | 122.606.897.508 | 52.794.438.637 | - | 175.401.336.145 |
| Tại ngày 01/01/2023 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 17.883.331.230 | - | - | 17.883.331.230 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 97.956.633.312 | 52.236.530.682 | - | 150.193.163.994 |
| | 115.839.964.542 | 52.236.530.682 | - | 168.076.495.224 |

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty 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 các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 31/12/2023 | | | | |
| Vay và nợ | 7.894.000.000 | 56.155.214.150 | - | 64.049.214.150 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 26.078.077.740 | 22.098.776.000 | - | 48.176.853.740 |
| Chi phí phải trả | 146.500.000 | - | - | 146.500.000 |
| | 34.118.577.740 | 78.253.990.150 | - | 112.372.567.890 |
| Tại ngày 01/01/2023 | | | | |
| Vay và nợ | 25.145.000.000 | 10.304.540.000 | - | 35.449.540.000 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 59.088.164.253 | 24.077.276.000 | - | 83.165.440.253 |
| Chi phí phải trả | 13.924.720.000 | - | - | 13.924.720.000 |
| | 98.157.884.253 | 34.381.816.000 | - | 132.539.700.253 |

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

32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

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

Báo cáo tài chính riêng
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**33. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh:

Năm 2023

| | Bê tổng thương phẩm VND | Xây lắp VND | Bán xăng dầu VND | Hoạt động khác VND | Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND |
|--|----------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 42.775.112.026 | 142.874.598.701 | 48.771.816.622 | 23.204.531.928 | 257.626.059.277 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 34.962.402.227 | - | - | - | - |
| Giá vốn hàng bán | 7.812.709.799 | 134.670.790.481 | 47.235.221.287 | 12.278.952.083 | 229.147.366.078 |
| Lợi nhuận gộp | | 8.203.808.220 | 1.536.595.335 | 10.925.579.845 | 28.478.693.199 |
| Tổng tài sản | | | | | 869.773.121.608 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | 196.608.594.770 |

Năm 2022

| | Bê tổng thương phẩm VND | Xây lắp VND | Bán xăng dầu VND | Hoạt động khác VND | Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND |
|--|----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 46.590.035.969 | 166.887.052.784 | - | 12.850.898.147 | 226.327.986.900 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | 77.959.455 | - | - | 77.959.455 |
| Giá vốn hàng bán | 43.820.038.294 | 145.166.496.129 | - | 8.139.151.919 | 197.125.686.342 |
| Lợi nhuận gộp | 2.769.997.675 | 21.720.556.655 | - | 4.711.746.228 | 29.202.300.558 |
| Tổng tài sản | | | | | 819.713.613.586 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | 215.393.275.042 |

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|--|
| Ông Nguyễn Huy Cường | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Trần Việt Đức | Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Quang Trí | Phó Tổng giám đốc |
| Bà Nguyễn Thanh Tâm | Thành viên HĐQT |
| Ông Nguyễn Hữu Thuyết | Thành viên HĐQT |
| Ông Vũ Sơn Tùng | Thành viên HĐQT độc lập |
| Ông Nguyễn Đức Dự | Thành viên BKS |
| Ông Phạm Văn Hà | Trưởng BKS |
| Bà Nguyễn Thị Thúy Vân | Thành viên BKS |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bến xe Thành Đạt | Công ty con (Đến tháng 05/2023) |
| Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | Công ty con |
| Công ty TNHH Quang Anh | Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết |
| Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí | Thành viên chủ chốt có mối quan hệ mật thiết |

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 77.846.108.429 | 107.979.798.672 |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bến xe Thành Đạt | 47.450.725 | 603.895.322 |
| Công ty TNHH Quang Anh | 45.113.500 | 990.400.500 |
| Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | 77.749.694.204 | 106.377.186.850 |
| Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam | 3.850.000 | 8.316.000 |
| Thu tiền khách hàng | 85.254.410.233 | 92.208.529.500 |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bến xe Thành Đạt | 1.748.574.159 | - |
| Công ty TNHH Quang Anh | 45.113.500 | 990.400.500 |
| Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | 83.456.872.574 | 91.209.813.000 |
| Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam | 3.850.000 | 8.316.000 |
| Bù trừ công nợ | - | 219.520.000 |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bến xe Thành Đạt | - | 219.520.000 |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | 4.507.560.260 | 20.417.452.476 |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bến xe Thành Đạt | 3.990.342.260 | 20.417.452.476 |
| Công ty TNHH Quang Anh | 517.218.000 | - |

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Thanh toán cho nhà cung cấp | 4.870.298.150 | 24.697.416.131 |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bến xe Thành Đạt | 4.353.080.150 | 24.697.416.131 |
| Công ty TNHH Quang Anh | 517.218.000 | - |
| Cổ tức được chia | 79.849.428.358 | 91.209.813.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | 79.849.428.358 | 91.209.813.000 |
| Nhận tiền chia cổ tức | 79.849.428.358 | 91.209.813.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | 79.849.428.358 | 91.209.813.000 |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

| | | |
|--|-------------------|----------------------|
| | <u>31/12/2023</u> | <u>01/01/2023</u> |
| | VND | VND |
| Phải thu khách hàng | 48.742.830 | 7.457.044.634 |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bến xe Thành Đạt | - | 1.701.123.434 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | 48.742.830 | 5.755.921.200 |

| | | |
|--|---|--------------------|
| Phải trả cho người bán | - | 362.737.890 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III | - | 362.737.890 |

Lương và các khoản thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát:

| <u>Họ và tên</u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Năm 2023</u> | <u>Năm 2022</u> |
|------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| | | VND | VND |
| Ông | Chủ tịch HĐQT | 182.568.630 | 262.185.723 |
| Bà Nguyễn Thanh Tâm | Thành viên HĐQT | 60.579.000 | 149.517.924 |
| Ông Nguyễn Hữu Thuyết | Thành viên HĐQT | 23.557.942 | 84.000.000 |
| Ông Trần Việt Đức | Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc | 134.751.154 | 182.095.000 |
| Ông Nguyễn Quang Trí | Phó Tổng Giám đốc | 60.579.000 | 65.742.924 |
| Ông Phạm Văn Hà | Trưởng Ban kiểm soát | 73.367.900 | 127.092.076 |
| Ông Nguyễn Đức Dự | Thành viên Ban kiểm soát | 88.000.000 | 143.040.000 |
| Bà Nguyễn Thị Thúy Vân | Thành viên Ban kiểm soát | 60.579.000 | 24.000.000 |

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH PKF Việt Nam kiểm toán.

Hà Nam, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Đinh Thị Phương Thảo

Dương Thị Thu Hiền

Trần Việt Đức

Số: 35 /2024/CV

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2024

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại BCTC
riêng đã được kiểm toán năm 2023

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 riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023; Báo
cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 và Báo cáo tài chính riêng và
hợp nhất Quý IV/2023 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 (Công ty) xin được giải trình về trường
hợp chênh lệch lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp (TNDN) tại Báo cáo tài
chính kiểm toán (BCTCKT) riêng và hợp nhất năm 2023 của Công ty có chênh lệch quá 10%
so với cùng kỳ năm trước; đồng thời, LNST TNDN tại BCTCKT riêng năm 2023 có chênh
lệch quá 5% so với BCTC riêng trước kiểm toán (BCTC Quý IV/2023), cụ thể như sau:

- Đối với BCTCKT hợp nhất năm 2023: LNST TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất
năm 2023 của Công ty là **323.868.503.839 đồng, tăng 169.437.721.354 đồng (tương
ứng tăng 109,72%)** so với cùng kỳ năm trước là 154.430.782.485 đồng.
- Đối với BCTCKT riêng năm 2023: LNST TNDN trên Báo cáo tài chính riêng đã kiểm
toán năm 2023 của Công ty là **73.114.840.693 đồng, giảm 18.040.479.658 đồng
(tương ứng giảm 19,79%)** so với cùng kỳ năm trước là 91.155.320.351 đồng. Đồng
thời, Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo sau kiểm toán giảm **(21.640.789.141)**
đồng (tương ứng giảm 29,6%) so với BCTC trước kiểm toán là 94.755.629.834 đồng.

Nguyên nhân:

- **Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023:**

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm nay của Công ty tăng hơn 203 tỷ
đồng so với cùng kỳ năm trước là nguyên nhân chính khiến cho Lợi nhuận sau thuế Công ty
tăng mạnh, đồng thời, Doanh thu từ hoạt động tài chính (từ lãi tiền gửi, cho vay) của công ty



tăng hơn 5 lần so với cùng kỳ, giúp cho Lợi nhuận sau thuế tại BCTCKT hợp nhất của Công ty trong năm 2023 tăng mạnh so với năm 2022.

- **Đối với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023:**

- Nguyên nhân chênh lệch 10% so với cùng kỳ: Mặc dù Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 31 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước nhưng Giá vốn bán hàng của Công ty tăng mạnh khiến cho lợi nhuận gộp của Công ty giảm, đồng thời, Chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty tăng hơn 14 tỷ so với cùng kỳ, từ đó, Lợi nhuận sau thuế tại BCTC riêng của Công ty trong năm 2023 giảm hơn 18 tỷ đồng so với năm 2022.
- Nguyên nhân chênh lệch 5% so với trước kiểm toán: do Chi phí quản lý doanh nghiệp trong BCTCKT riêng lẻ năm 2023 điều chỉnh tăng hơn 14 tỷ và Chi phí tài chính tăng hơn 7,4 tỷ so với số liệu trước kiểm toán.

Trên đây là các giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất sau kiểm toán năm 2023 có chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ và quá 5% so với trước khi kiểm toán.

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

