

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CỦA KIỂM TOÁN VIÊN



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2 - 4
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 45

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20 ngày 30 tháng 11 năm 2020.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 20 cấp ngày 30 tháng 11 năm 2020 là 274.955.530.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi bốn tỷ, chín trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng chẵn./.).

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

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

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Huy Cương	Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Thành viên
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên
- Ông Trần Việt Đức	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/05/2020) (*)
- Ông Phạm Văn Diễn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/05/2020) (*)

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 số 01/2020/DTĐ/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/05/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về việc thông qua danh sách HĐQT nhiệm kỳ 2020 -2025.

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

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng

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

<u>Họ và tên :</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Quang Anh	Trưởng ban
- Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên
- Ông Phạm Văn Hà	Thành viên

3. Trụ sở

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

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

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

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Tổng giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

7. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

Ngoài ra, Ban Tổng giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

9. Ý kiến của Ban Tổng giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2021

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc



Trần Việt Đức



Số: 29 /2021/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020
của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

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

Chúng tôi, Công ty TNHH PKF Việt Nam, đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được lập ngày 30 tháng 03 năm 2021, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 08 đến trang 45 kèm theo.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Thủy

Nguyễn Xuân Hòa

Phó Tổng giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0909-2018-242-1

Nguyễn Thị Thủy

Kiểm toán viên

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

31/12/2020
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
PKF
VIỆT NAM
THANH XUÂN - TP HÀ NỘI

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

Mẫu số B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		558.555.235.571	498.195.483.088
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	44.271.125.989	137.550.565.676
1. Tiền	111		44.271.125.989	31.278.784.854
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	106.271.780.822
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		197.128.098.251	106.799.309.807
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.9	197.128.098.251	106.799.309.807
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		213.274.351.965	161.457.348.863
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	201.610.872.569	132.503.209.744
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	12.673.787.087	28.023.687.302
3. Các khoản phải thu khác	136	5.4	152.142.149	2.092.901.657
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(1.162.449.840)	(1.162.449.840)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	78.874.317.628	90.794.281.996
1. Hàng tồn kho	141		78.874.317.628	90.794.281.996
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.007.341.738	1.593.976.746
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		24.726.509.697	1.293.766.423
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	280.832.041	300.210.323
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.589.903.531.545	805.198.231.682
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		470.548.075.024	322.721.410.943
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	470.548.075.024	322.721.410.943
II. Tài sản cố định	220		256.764.601.995	161.240.216.938
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	256.764.601.995	161.240.216.938
- Nguyên giá	222		341.346.137.666	228.480.879.738
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(84.581.535.671)	(67.240.662.800)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	6.338.702.109	6.338.702.109
- Nguyên giá	231		646.978.821.960	382.828.517.725
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(640.640.119.851)	(376.489.815.616)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.7	789.454.307.809	227.451.160.822
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		789.454.307.809	227.451.160.822
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	30.570.060.525	61.399.697.686
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		30.570.060.525	61.399.697.686
VI. Tài sản dài hạn khác	260		36.227.784.083	26.047.043.184
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	10.891.800.010	4.199.585.380
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.657.068.806	1.958.678.129
3. Lợi thế thương mại	269	5.12	17.678.915.267	19.888.779.675
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.148.458.767.116	1.303.393.714.770

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.494.567.228.330	776.468.037.957
I. Nợ ngắn hạn	310		479.019.637.453	495.426.426.132
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	198.799.649.959	136.033.274.299
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	84.831.160.313	106.620.843.572
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	54.463.376.816	46.713.786.253
4. Phải trả người lao động	314		194.692.508	203.387.939
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	17.111.422.918	34.663.400.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	54.154.916.994	72.062.485.686
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	67.795.376.370	99.056.670.152
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.669.041.575	72.578.231
II. Nợ dài hạn	330		1.015.547.590.877	281.041.611.825
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	723.034.074.560	112.974.665.341
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	50.945.490.113	50.939.667.793
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	78.608.242.000	10.292.800.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.606.680.617	640.753.185
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.18	161.353.103.587	106.193.725.506
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		653.891.538.786	526.925.676.813
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	653.891.538.786	526.925.676.813
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		274.955.530.000	245.809.970.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		274.955.530.000	245.809.970.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		31.131.035.207	-
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421		160.252.961.905	118.143.604.412
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		56.833.584.390	14.900.209.002
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		103.419.377.515	103.243.395.410
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		187.552.011.674	162.972.102.401
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.148.458.767.116	1.303.393.714.770

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Dương Thị Thu Hiền

Nguyễn Mạnh Tuyền



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	747.518.263.540	455.215.044.005
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	2.880.106.950	32.232.877
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		744.638.156.590	455.182.811.128
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	441.149.247.072	257.985.665.246
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		303.488.909.518	197.197.145.882
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	6.638.041.440	86.492.562.332
7. Chi phí tài chính	22	6.5	3.609.984.279	1.338.166.037
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.592.026.263	732.251.374
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(4.829.637.161)	(3.203.765.932)
9. Chi phí bán hàng	25	6.8	407.723.647	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	73.738.826.945	122.397.719.707
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		227.540.778.926	156.750.056.538
12. Thu nhập khác	31	6.6	119.580.482	1.220.537.253
13. Chi phí khác	32	6.7	1.937.968.637	1.242.212.848
14. Lợi nhuận khác	40		(1.818.388.155)	(21.675.595)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		225.722.390.771	156.728.380.943
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	51.047.440.443	17.704.008.046
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(4.732.463.245)	(1.317.924.943)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		179.407.413.573	140.342.297.840
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	61		115.714.152.374	128.119.425.548
20. Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông không kiểm soát	62		63.693.261.199	12.222.872.291
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	5.21	4.208	5.808
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	5.21	4.208	5.808

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG





Dương Thị Thu Hiền

Nguyễn Mạnh Tuyên

Trần Việt Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**Mẫu số B 03-DN/HN***Theo phương pháp gián tiếp*

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		225.722.390.771	156.728.380.943
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		287.013.868.393	394.598.574.714
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.510.947.600)	(87.384.046.706)
- Chi phí lãi vay	06		3.571.067.359	1.071.180.475
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		509.796.378.923	465.014.089.426
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(223.057.032.173)	(159.771.993.348)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		11.919.964.368	3.504.461.272
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(113.877.716.157)	(213.634.776.651)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.692.214.630)	1.037.493.834
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.571.067.359)	(1.071.180.475)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(46.051.459.948)	(6.603.573.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		128.466.853.024	88.474.521.008
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(179.382.004.431)	(84.387.677.174)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4.918.181.818	3.155.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(196.556.894.251)	(197.799.309.807)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		106.546.309.807	91.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		6.252.243.663	(44.104.282.989)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.638.041.440	15.539.840.120
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(251.584.121.954)	(216.595.702.577)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03-DN/HN

(Tiếp theo)

Theo phương pháp gián tiếp

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu				
2. mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	7.3	166.698.531.006	168.135.633.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.4	(129.644.382.788)	(60.283.462.848)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.216.318.975)	(3.356.319.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		29.837.829.243	104.495.851.152
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(93.279.439.687)	(23.625.330.417)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		137.550.565.676	161.175.896.093
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		44.271.125.989	137.550.565.676

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP



Dương Thị Thu Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Mạnh Tuyên

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Việt Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số B09-DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 11 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp. Hiện tại, Công ty đang hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20 ngày 30 tháng 11 năm 2020.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 20 cấp ngày 30 tháng 11 năm 2020 là 274.955.530.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi bốn tỷ, chín trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng chẵn./.).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:

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

Ngành nghề kinh doanh như sau:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

Tổng số người lao động tại ngày 31/12/2020: 141 người.

Cấu trúc doanh nghiệp:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**Mẫu số B09-DN/HN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty có công ty con như sau:**+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam**

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

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

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

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

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

Công ty có các công ty liên kết như sau:**+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam:**

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0700792992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 22 tháng 07 năm 2017 là 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn./.).
- Trụ sở tại Khu công nghiệp Đồng Văn III, thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại ngày 31/12/2020:

<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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số B09-DN/HN

Công ty có chi nhánh như sau:

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

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được lập nhằm mục đích đáp ứng yêu cầu về quản lý của Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ban hành kèm theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số B09-DN/HN

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

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

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

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

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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số B09-DN/HN

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

4.3. Nợ phải thu

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**Mẫu số B09-DN/HN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	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:

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

Mẫu số B09-DN/HN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

4.9. Chi phí phải trả

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

4.10. Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

4.11. Doanh thu

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

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

4.12. Giá vốn hàng bán

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

4.13. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

4.14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

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

- Thuế suất thuế GTGT đối với dịch vụ cung cấp nước sạch: 5%.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

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

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

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

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

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

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

4.16. Bù trừ các công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

Mẫu số B09-DN/HN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.17. Các bên liên quan

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

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

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

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

4.18. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Lĩnh vực kinh doanh (chính yếu)

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau: Sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm, hoạt động xây dựng, hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Khu vực địa lý (thứ yếu)

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo thứ yếu): Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu cho bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phát sinh chủ yếu tại tỉnh Hà Nam nên công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

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

	31/12/2020	01/01/2020
Tiền mặt	1.789.521.873	1.052.471.673
Tiền gửi ngân hàng	42.481.604.116	30.226.313.181
Các khoản tương đương tiền	-	106.271.780.822
Cộng	44.271.125.989	137.550.565.676

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2020	01/01/2020
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	201.610.872.569	132.503.209.744
Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu)	135.205.340.300	55.306.488.216
- Ban QLDA Thanh Liêm - Cụm CN Kien Khê Giai đoạn I	33.846.063.000	6.300.000.000
- Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn- Bến mới số 4 Cảng Bút Sơn	-	1.278.689.000
- Ban QLDA XD TP Phủ Lý- SN, HTKT Cụm Kien Khê I	41.900.000.000	12.200.000.000
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	35.698.460.000	35.527.799.216
- Công ty TNHH Phát triển xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	23.760.817.300	-
Phải thu khách hàng khác	66.405.532.269	77.196.721.528
Cộng	201.610.872.569	132.503.209.744
b) Phải thu khách hàng dài hạn		
c) Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	35.698.460.000	35.527.799.216
Cộng	35.698.460.000	35.527.799.216

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2020	01/01/2020
- Công ty TNHH VTXD & TM Trường Giang Hà Nam	-	4.603.325.418
- Công ty TNHH Phương Lâm	4.012.408.446	4.414.243.718
- Công ty Cổ phần Khai thác Chế biến Khoáng sản Thông Đạt	-	2.500.000.000
- Các công ty khác	8.661.378.641	16.506.118.166
Cộng	12.673.787.087	28.023.687.302

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

5.4 Phải thu khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	152.142.149	-	2.092.901.657	-
- Phải thu khác	5.691.129	-	2.051.450.637	-
- Tạm ứng	110.000.000	-	5.000.000	-
- Phải trả, phải nộp khác (dư Nợ)	17.052.000	-	36.451.020	-
- Các khoản phải thu khác	19.399.020	-	-	-
b) Dài hạn	470.548.075.024	-	322.721.410.943	-
- Phải thu dài hạn khác	470.147.366.152	-	322.401.122.152	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (i)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
+ Tiền GPMB (ii)	466.147.366.152	-	318.401.122.152	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	400.708.872	-	320.288.791	-
Cộng	470.700.217.173	-	324.814.312.600	-

c) Phải thu khác là các bên liên quan

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

(ii) 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.

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	4.063.463.399	-	9.659.261.170	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	354.654.545	-
Chi phí SXKD dở dang	72.162.339.974	-	79.425.780.008	-
Thành phẩm nhập kho	1.378.277.173	-	1.354.586.273	-
Hàng hóa	1.270.237.082	-	-	-
Cộng	78.874.317.628	-	90.794.281.996	-

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2020	01/01/2020
a) Ngắn hạn	-	-
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	-	-
b) Dài hạn	10.891.800.010	4.199.585.380
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	6.963.875.306	-
- Chi phí trả trước dài hạn khác	3.927.924.704	4.199.585.380
Cộng	10.891.800.010	4.199.585.380

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**

	31/12/2020	01/01/2020
- Xây dựng cơ bản	789.454.307.809	227.451.160.822
+ Khách sạn Đồng Văn	4.608.757.657	9.004.364.440
+ Cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III	784.845.550.152	218.446.796.382
Cộng	789.454.307.809	227.451.160.822

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

5.8 . NỢ XẤU

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính : VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc
				Giá trị có thể thu hồi
- Các khoản phải thu ngắn hạn	1.162.449.840	-	(1.162.449.840)	1.162.449.840
+ Ban GPMB BHTT và TĐC - Tái định cư khu vườn tổng xã Liêm Cần	5.931.500	-	(5.931.500)	5.931.500
+ Công ty CP Tasco Trường Phát	200.001.840	-	(200.001.840)	200.001.840
+ Công ty CP Xây dựng Thương mại Hà An	174.182.500	-	(174.182.500)	174.182.500
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Lam Phương	512.020.000	-	(512.020.000)	512.020.000
+ Trường THPT Phủ Lý B	103.454.000	-	(103.454.000)	103.454.000
+ UBND thị trấn Kiến Khê	41.676.000	-	(41.676.000)	41.676.000
+ Viện KSND tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	(125.184.000)	125.184.000
Cộng	1.162.449.840	-	(1.162.449.840)	1.162.449.840

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

5.9 Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

		31/12/2020		01/01/2020	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
Tiền gửi có kỳ hạn (i)		197.128.098.251	197.128.098.251	-	106.799.309.807
Cộng		197.128.098.251	197.128.098.251	-	106.799.309.807

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

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân ngày 10/06/2020 số tiền 5.122.500.000 VND. Hợp đồng tự động gia hạn.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân ngày 08/04/2020 số tiền 7.178.500.000 VND. Hợp đồng tự động gia hạn.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Hà Nam ngày 08/07/2020 số tiền 30.000.000.000 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam ngày 08/07/2020 số tiền 20.000.000.000 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam ngày 08/07/2020 số tiền 50.000.000.000 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam ngày 08/07/2020 số tiền 50.000.000.000 VND.
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Hà Nam ngày 28/07/2020 số tiền 30.000.000.000 VND.
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ngày 05/03/2019 số tiền 4.574.098.251 VND. Hợp đồng tự động gia hạn.
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ngày 18/01/2019 số tiền 253.000.000 VND. Hợp đồng tự động gia hạn.

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính : VND

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc
				Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
- Đầu tư vào Công ty liên kết				
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.000.000.000	30.570.060.525	39%	39.000.000.000
+ Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt	-	-		26.000.000.000
Cộng	39.000.000.000	30.570.060.525		65.000.000.000
				61.399.697.686

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09-DN/HN

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá						
Số dư đầu năm	102.160.881.485	85.396.745.491	36.003.106.821	796.412.727	4.123.733.214	228.480.879.738
Tăng trong năm	92.152.964.135	14.291.578.699	17.372.462.947	350.000.000	-	124.167.005.781
- Mua trong năm	448.140.000	13.487.890.799	17.372.462.947	350.000.000	-	31.658.493.746
- Đầu tư XDCB hoàn thành	83.532.286.837	114.867.900	-	-	-	83.647.154.737
- Tăng do hợp nhất	8.172.537.298	688.820.000	-	-	-	8.861.357.298
Giảm trong năm	(8.704.293.308)	(557.454.545)	(2.040.000.000)	-	-	(11.301.747.853)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	(2.161.857.431)	-	-	-	-	(2.161.857.431)
- Thanh lý, nhượng bán	(6.391.274.967)	(557.454.545)	(2.040.000.000)	-	-	(8.988.729.512)
- Giảm khác	(151.160.910)	-	-	-	-	(151.160.910)
Số dư cuối năm	185.609.552.312	99.130.869.645	51.335.569.768	1.146.412.727	4.123.733.214	341.346.137.666
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	8.286.271.334	29.954.142.756	24.175.353.463	701.162.033	4.123.733.214	67.240.662.800
Tăng trong năm	7.325.009.875	8.830.680.389	5.170.889.335	40.740.881	-	21.367.320.480
- Số khấu hao trong năm	6.000.604.359	8.802.885.276	5.170.889.335	40.740.881	-	20.015.119.851
- Tăng do hợp nhất	1.324.405.516	27.795.113	-	-	-	1.352.200.629
Giảm trong năm	(1.866.469.259)	(387.121.209)	(1.772.857.141)	-	-	(4.026.447.609)
- Chuyển sang BĐS đầu tư	(82.993.755)	-	-	-	-	(82.993.755)
- Thanh lý, nhượng bán	(1.783.475.504)	(387.121.209)	(1.772.857.141)	-	-	(3.943.453.854)
Số dư cuối năm	13.744.811.950	38.397.701.936	27.573.385.657	741.902.914	4.123.733.214	84.581.535.671
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	93.874.610.151	55.442.602.735	11.827.753.358	95.250.694	-	161.240.216.938
2. Tại ngày cuối năm	171.864.740.362	60.733.167.709	23.762.184.111	404.509.813	-	256.764.601.995

- Giá trị còn lại của Tài sản thế chấp cầm cố tại ngày 31/12/2020:

7.813.908.658 VND

- Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết, đang sử dụng tại ngày 31/12/2020:

26.884.095.754 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

5.11 Bất động sản đầu tư

	01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2020
Nguyên giá	382.828.517.725	264.150.304.235	-	646.978.821.960
Cơ sở hạ tầng	382.828.517.725	264.150.304.235	-	646.978.821.960
Giá trị hao mòn lũy kế	(376.489.815.616)	(264.150.304.235)	-	(640.640.119.851)
Cơ sở hạ tầng	(376.489.815.616)	(264.150.304.235)	-	(640.640.119.851)
Giá trị còn lại	6.338.702.109	-	-	6.338.702.109
Cơ sở hạ tầng	6.338.702.109	-	-	6.338.702.109

5.12 Lợi thế thương mại**a) Ngắn hạn****b) Dài hạn**

Giá trị lợi thế thương mại đầu năm 19.888.779.675

Lợi thế thương mại tăng trong năm 638.579.899

Giá trị lợi thế thương mại phân bổ trong năm 2.848.444.307

Giá trị còn lại của lợi thế thương mại tại ngày cuối năm tài chính 17.678.915.267

Cộng 17.678.915.267**5.13 Phải trả người bán**

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	198.799.649.959	198.799.649.959	136.033.274.299	136.033.274.299
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	61.970.615.693	61.970.615.693	63.160.809.762	63.160.809.762
- Công ty TNHH Xây dựng Giao thông Long Nguyệt	4.312.456.630	4.312.456.630	6.787.456.630	6.787.456.630
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thăng Long	-	-	14.882.551.000	14.882.551.000
- Công ty TNHH Sản xuất và TM Huyền Quý	11.790.049.063	11.790.049.063	14.859.802.132	14.859.802.132
- Trung tâm Phát triển Quý Đất huyện Duy Tiên	26.631.000.000	26.631.000.000	26.631.000.000	26.631.000.000
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	19.237.110.000	19.237.110.000	-	-
Các khoản phải trả người bán khác	136.829.034.266	136.829.034.266	72.872.464.537	72.872.464.537
Cộng	198.799.649.959	198.799.649.959	136.033.274.299	136.033.274.299

b) Các khoản phải trả người bán dài hạn**c) Phải trả người bán là các bên liên quan****5.14 Người mua trả tiền trước****a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2020	01/01/2020
- 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	5.414.742.913	27.204.426.172
Cộng	84.831.160.313	106.620.843.572

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 (tiếp theo)

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a) Phải nộp	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm	31/12/2020
- Thuế GTGT	87.900.371	42.721.035.356	41.352.211.531	1.456.724.196
- Thuế TNDN	44.628.545.090	51.047.440.443	45.770.627.907	49.905.357.626
- Thuế TNCN	-	709.954.773	692.133.068	17.821.705
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	49.956.792	234.603.551	211.576.169	72.984.174
- Thuế Tài nguyên	1.363.116.800	5.308.390.885	4.708.877.685	1.962.630.000
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	584.267.200	2.871.020.034	2.407.428.119	1.047.859.115
Cộng	46.713.786.253	102.892.445.042	95.142.854.479	54.463.376.816
b) Phải thu				
- Thuế GTGT	300.210.323	1.147.719.304	847.508.981	-
- Thuế TNDN	-	-	280.832.041	280.832.041
Cộng	300.210.323	1.147.719.304	1.128.341.022	280.832.041

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

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
a) Ngắn hạn	17.111.422.918	34.663.400.000
- Trích trước chi phí kiểm toán	185.000.000	160.000.000
- Chi phí thi công phải trả	16.905.464.014	34.503.400.000
- Chi phí lãi vay	20.958.904	-
b) Dài hạn	723.034.074.560	112.974.665.341
- Chi phí thi công phải trả	723.034.074.560	112.974.665.341
Cộng	740.145.497.478	147.638.065.341

5.17 Các khoản phải trả khác

	31/12/2020	01/01/2020
a) Ngắn hạn	54.154.916.994	72.062.485.686
- Nhận ký quỹ, ký cược	48.862.737.469	72.062.485.686
- Phải trả phải nộp khác	5.292.179.525	-
+ Phải trả về cổ tức	5.242.179.525	-
+ Các khoản phải trả khác	50.000.000	-
b) Dài hạn	50.945.490.113	50.939.667.793
- Phải trả dài hạn khác	49.566.917.793	49.566.917.793
+ Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi (*)	2.191.500.000	2.191.500.000
+ Công ty TNHH Đồng Phát (*)	730.500.000	730.500.000
+ Phải trả Ngân sách nhà nước tỉnh Hà Nam	24.759.141.793	24.759.141.793
+ Phải trả Ngân sách Nhà nước (**)	21.885.776.000	21.885.776.000
- Nhận ký quỹ, ký cược	1.378.572.320	1.372.750.000
Cộng	105.100.407.107	123.002.153.479

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

5.18 Dự phòng phải trả**a) Ngắn hạn****b) Dài hạn**

- Dự phòng chi phí sửa chữa TSCĐ

Cộng**31/12/2020****01/01/2020**

-

161.353.103.587

161.353.103.587

106.193.725.506

106.193.725.506

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.

34406
ÔNG
NHIỆM
PK
T NA
AN -

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09-DN/HN

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	67.795.376.370	67.795.376.370	110.938.531.006	142.199.824.788	99.056.670.152	99.056.670.152
Vay ngân hàng VND	34.931.376.370	34.931.376.370	95.839.531.006	87.425.824.788	26.517.670.152	26.517.670.152
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (1)	9.300.000.000	9.300.000.000	18.569.965.500	34.269.965.500	25.000.000.000	25.000.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm	-	-	-	748.300.000	748.300.000	748.300.000
- Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	21.131.376.370	21.131.376.370	21.131.376.370	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (3)	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	-
- Vay Ngân sách Nhà nước tỉnh Hà Nam	-	-	-	769.370.152	769.370.152	769.370.152
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
- Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam	-	-	22.638.189.136	22.638.189.136	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	1.290.000.000	1.290.000.000	1.290.000.000	-	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm (4)	450.000.000	450.000.000	450.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (5)	840.000.000	840.000.000	840.000.000	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

	Mẫu số B 09-DN/HN				
Vay cá nhân và tổ chức khác (7)	31.574.000.000	31.574.000.000	13.809.000.000	54.774.000.000	72.539.000.000
- Vũ Đức Quý	4.000.000.000	4.000.000.000	-	14.139.000.000	18.139.000.000
- Đinh Thị Phương Thảo	2.000.000.000	2.000.000.000	-	3.000.000.000	5.000.000.000
- Nguyễn Mạnh Thắng	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000
- Nguyễn Ngọc Thủy	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000
- Nguyễn Thị Nga	6.500.000.000	6.500.000.000	-	6.500.000.000	13.000.000.000
- Vũ Quốc Khánh	-	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000
- Vũ Quỳnh Trang	-	-	-	5.500.000.000	5.500.000.000
- Dương Thị Thanh Xuân	3.400.000.000	3.400.000.000	-	3.400.000.000	3.400.000.000
- Trần Thị Hương	-	-	-	500.000.000	500.000.000
- Dương Thu Hiền	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
- Nguyễn Thị Tuyết	-	-	600.000.000	600.000.000	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bền xe Thành Đạt	-	-	-	13.500.000.000	13.500.000.000
- Nguyễn Hữu Thuyết	5.674.000.000	5.674.000.000	12.209.000.000	6.535.000.000	-
b) Vay dài hạn	78.608.242.000	78.608.242.000	70.550.000.000	2.234.558.000	10.292.800.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm (4)	900.000.000	900.000.000	1.350.000.000	450.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (5)	2.800.000.000	2.800.000.000	4.200.000.000	1.400.000.000	-
- Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (6)	9.908.242.000	9.908.242.000	-	384.558.000	10.292.800.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (8)	65.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000	-	-
Cộng	146.403.618.370	146.403.618.370	181.488.531.006	144.434.382.788	109.349.470.152

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09-DN/HN

Chi tiết các khoản vay như sau:

(1) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam

- Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2020-HBCVTL/NHCT384-THANHDAT ngày 25/02/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng hạn mức 9.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán các chi phí thực hiện gói thầu xây dựng Bệnh viện Bạch Mai theo Hợp đồng số 02/2016/HĐXD-XDBM ngày 17/08/2016, tài sản đảm bảo là thẻ tiết kiệm có kỳ hạn của ông Nguyễn Huy Cương.

(2) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 162/20/HĐHM/5C92 ngày 12/05/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02.162/20/HĐHM/5C92 ngày 10/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng hạn mức 21.150.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán chi phí ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tài sản đảm bảo là bất động sản của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm và xe ô tô của ông Nguyễn Huy Cương và vợ là bà Phạm Thị Loan.

(3) Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 525/20/HĐHM/NQ71 ngày 25/11/2020 giữa Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng hạn mức 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tài sản đảm bảo là tài sản của bên thứ ba.

(4) Hợp đồng tín dụng số 2901LAV202000607 ngày 04/03/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm, số tiền cho vay: 1.350.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 10,8%/năm, mục đích vay: Thanh toán tiền mua máy xúc lật bánh lốp, máy ủi, máy đào bánh xích,... theo hợp đồng kinh tế số 015/2020NL ngày 24/02/2020 và hợp đồng kinh tế số 071/2019NL ngày 30/11/2019, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Huy Cương và 3 xe ben tự đổ HOWO 8X4 của Công ty.

(5) Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn 138/20/HĐHM/5C92 ngày 28/04/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam, tổng số tiền cho vay là: 4.200.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất quy định theo từng thời kỳ, mục đích vay: thanh toán chi phí mua xe ben tự đổ Howo theo hợp đồng kinh tế số 0015/20200401/VUDV/HĐKT-109 ngày 01/04/2020 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư Phát triển máy Việt Nam, tài sản đảm bảo là 5 xe ô tô ben tự đổ Howo.

(6) Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ theo Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 31/01/2019, số tiền vay: 10.942.888.002, thời hạn vay là 21 năm, lãi suất: 2%/năm, mục đích vay: thực hiện dự án Nước sạch Liêm Tuyền - Liêm Khiết, tài sản đảm bảo: nhà máy nước sạch Liêm Tuyền - Liêm Khiết.

(7) Các hợp đồng vay cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 0%/năm.

(8) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 01/19/CTD/VCB-DV3 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân ngày 21/01/2020, hạn mức cho vay 200.000.000.000 đồng, thời gian vay 60 tháng, lãi suất trong năm đầu tiên cố định 9%/năm và điều chỉnh sau năm đầu tiên. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc giai đoạn 2 Dự án KCN Đồng Văn III, toàn bộ động sản và quyền tài sản đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai thuộc giai đoạn 2 Dự án KCN Đồng Văn III, lợi thế quyền thuê và quyền đòi nợ từ hợp đồng cho thuê lại phần diện tích còn lại của KCN Đồng Văn III giai đoạn I.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09-DN/HN

5.21 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	220.000.000.000	-	-	41.041.791.017	261.041.791.017
Tăng vốn năm trước	25.809.970.000	106.050.000.000	-	-	131.859.970.000
Lãi trong năm trước	-	15.540.424.920	-	103.243.395.410	118.783.820.330
Tăng khác	-	41.381.677.481	-	-	41.381.677.481
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(25.809.970.000)	(25.809.970.000)
Giảm khác	-	-	-	(331.612.015)	(331.612.015)
Số dư đầu năm nay	245.809.970.000	162.972.102.401	-	118.143.604.412	526.925.676.813
Tăng vốn trong năm (*)	29.145.560.000	-	-	-	29.145.560.000
Lãi trong năm	-	63.693.261.199	-	115.714.152.374	179.407.413.573
Tăng khác	-	-	31.131.035.207	-	31.131.035.207
Phân phối lợi nhuận (*)	-	(38.554.589.756)	-	(73.604.794.881)	(112.159.384.637)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(558.762.170)	-	-	(558.762.170)
Số dư cuối năm	274.955.530.000	187.552.011.674	31.131.035.207	160.252.961.905	653.891.538.786

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

(*) Chi tiết như sau

Trích quỹ khen thưởng phúc lợi:	1.037.701.174
Trích quỹ đầu tư phát triển:	31.131.035.207
Tạm ứng cổ tức năm 2020:	12.290.498.500
Chia cổ tức bằng cổ phiếu:	29.145.560.000
Tổng	73.604.794.881

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2020

31/12/2020

01/01/2020

Vốn góp của các đối tượng khác

- Ông Nguyễn Huy Cường	29,97%	81.048.000.000	71.980.000.000
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	5,00%	13.780.000.000	12.300.000.000
- Các đối tượng khác	65,03%	180.127.530.000	161.529.970.000

Cộng**100% 274.955.530.000 245.809.970.000****b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Năm nay

Năm trước

- Vốn góp đầu năm	245.809.970.000	220.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	29.145.560.000	25.809.970.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	274.955.530.000	245.809.970.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	73.604.794.881	25.809.970.000

Cổ phiếu

31/12/2020

01/01/2020

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

27.495.553

24.580.997

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

27.495.553

24.580.997

- Cổ phiếu phổ thông

27.495.553

24.580.997

- Cổ phiếu ưu đãi

-

-

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

27.495.553

24.580.997

- Cổ phiếu phổ thông

27.495.553

24.580.997

- Cổ phiếu ưu đãi

-

-

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

5.21 Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

Năm nay

Năm trước

Lợi nhuận kế toán sau thuế	115.714.152.374	128.119.425.548
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	-	-
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	27.495.553	22.060.773
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	4.208	5.808

Các quỹ của doanh nghiệp

31/12/2020

01/01/2020

Quỹ đầu tư phát triển	31.131.035.207	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.669.041.575	72.578.231
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
Cộng	32.800.076.782	72.578.231

5.22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

31/12/2020

01/01/2020

Ngoại tệ các loại

+ USD

- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam	167,07	187,63
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nam	6.183,00	6.183,00
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	31,59	93.896,00
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hà Nam	10.165,00	10.165,00
- Ngân hàng Sacombank Hà Nam	1,70	1,70

Tổng**16.548 110.433****5.23 CÁC THÔNG TIN KHÁC DO DOANH NGHIỆP TỰ GIẢI TRÌNH, THUYẾT MINH**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT		
6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu bán bê tông	43.513.879.318	33.854.912.682
- Doanh thu xây lắp	105.210.913.840	104.571.791.769
- Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	548.499.429.442	270.468.234.677
- Doanh thu khác	50.294.040.940	46.320.104.877
Cộng	747.518.263.540	455.215.044.005
Doanh thu các bên liên quan	629.167.000	-
- Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	629.167.000	-
Cộng	629.167.000	-
6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay	Năm trước
Giảm giá hàng bán	2.880.106.950	32.232.877
Cộng	2.880.106.950	32.232.877
6.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán bê tông	37.974.860.677	29.632.013.864
- Giá vốn xây lắp	51.101.057.112	99.482.015.752
- Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	273.380.951.472	95.325.442.428
- Giá vốn khác	78.692.377.811	33.546.193.203
Cộng	441.149.247.072	257.985.665.246
6.4 Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	6.638.041.440	9.568.881.943
Lãi từ các khoản đầu tư	-	2.483.891.510
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	53.188.879
Doanh thu tài chính khác	-	74.386.600.000
Cộng	6.638.041.440	86.492.562.332
6.5 Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	3.592.026.263	1.071.180.475
Chi phí tài chính khác	-	246.387.642
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	17.405.031	20.597.920
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	552.985	-
Cộng	3.609.984.279	1.338.166.037
6.7 Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	47.848.482	944.673.253
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	170.333.336	1.187.417.656
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	218.181.818	2.132.090.909
Thu bồi thường bảo hiểm	71.732.000	-
Các khoản thu nhập khác	-	275.864.000
Cộng	119.580.482	1.220.537.253

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

		Năm nay	Năm trước
6.7 Chi phí khác			
Lỗ từ hoạt động thanh lý tài sản cố định		174.942.322	467.540.342
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý		4.874.942.322	1.491.176.707
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định		4.700.000.000	1.023.636.365
Phạt chậm nộp		426.780.090	-
Các khoản phạt vi phạm hành chính		674.308.140	624.672.506
Chi ủng hộ xây dựng nghĩa trang và nhà tình nghĩa		630.000.000	150.000.000
Các khoản chi phí khác		31.938.085	-
Cộng		1.937.968.637	1.242.212.848
6.8 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp			
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp:		73.738.826.945	122.397.719.707
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp		58.965.899.492	102.760.294.101
Chi phí khấu hao tài sản cố định		566.713.601	1.014.907.799
Chi phí nhân công		3.239.807.810	3.761.417.491
Dự phòng chi phí sửa chữa		55.159.378.081	97.983.968.811
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác		14.772.927.453	19.637.425.606
Các khoản chi phí bán hàng:		407.723.647	-
- Chi phí bán hàng khác		407.723.647	-
6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố			
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		183.447.858.035	116.498.682.558
Chi phí nhân công		12.007.172.267	11.348.976.916
Chi phí khấu hao tài sản cố định		287.013.868.393	24.200.461.125
Dự phòng chi phí sửa chữa		55.159.378.081	97.983.968.811
Chi phí dịch vụ mua ngoài		56.751.353.269	69.602.066.664
Chi phí bằng tiền khác		25.440.266.883	33.650.735.584
Cộng		619.819.896.928	353.284.891.658
6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt		6.304.466.558	3.829.962.162
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam		44.742.973.885	13.874.045.884
+ Công ty TNHH Thương mại Bến xe Thành Đạt		-	-
		51.047.440.443	17.704.008.046
7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT			
7.1 Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai			
7.2 Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng			
7.3 Số tiền đi vay thực thu trong năm			
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường		166.698.531.006	168.135.633.000
Cộng		166.698.531.006	168.135.633.000
7.4 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm			
- Số tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường		129.644.382.788	60.283.462.848
Cộng		129.644.382.788	60.283.462.848
8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC			
8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác			
8.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính			

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

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

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

Năm 2020

Chỉ tiêu	Bán bê tông	Xây lắp	Cho thuê cơ sở hạ tầng	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
Doanh thu	43.513.879.318	105.210.913.840	548.499.429.442	50.294.040.940	747.518.263.540
Giảm trừ doanh thu	-	2.880.106.950	-	-	2.880.106.950
Giá vốn	37.974.860.677	51.101.057.112	273.380.951.472	78.692.377.811	441.149.247.072
Lợi nhuận gộp	5.539.018.641	54.109.856.728	275.118.477.970	(28.398.336.871)	303.488.909.518
Tổng tài sản					2.148.458.767.116
Nợ phải trả					1.494.567.228.330
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					179.382.004.431
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					292.001.397.321

Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Mẫu số B 09 - DN/HN

Năm 2019

Chỉ tiêu	Bán bê tổng	Xây lắp	Cho thuê cơ sở hạ tầng	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
Doanh thu	33.854.912.682	104.571.791.769	270.468.234.677	46.320.104.877	455.215.044.005
Giảm trừ doanh thu	-	32.232.877	-	-	32.232.877
Giá vốn	29.632.013.864	99.482.015.752	95.325.442.428	33.546.193.203	257.985.665.246
Lợi nhuận gộp	4.222.898.818	5.057.543.140	175.142.792.249	12.773.911.674	197.197.145.882
Tổng tài sản					1.303.393.714.770
Nợ phải trả					776.468.037.957
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					84.387.677.174
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					394.598.574.714

Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

8.3.2 Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo thứ yếu): Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu cho bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phát sinh chủ yếu tại tỉnh Hà Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Ngày 22/06/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt trở thành công ty mẹ sở hữu 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bến xe Thành Đạt (được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thành Đạt) với tổng giá trị khoản đầu tư là 65.000.000.000 VND.

Năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu đối với hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng từ ghi nhận doanh thu phân bổ dần theo thời gian cho thuê sang ghi nhận 1 lần tương ứng với số tiền nhận trước.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/DTĐ-NQHĐCĐ ngày 28/05/2020, thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận chưa phân phối, tổng giá trị là 24.580.560.000 VND và thông qua việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên theo chương trình lựa chọn người lao động, tổng giá trị dự kiến là 4.565.000.000 VND.

8.5 Công cụ tài chính

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

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

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban 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 Tổng giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

(i) Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro về ngoại tệ

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

(ii) Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

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

Tiền gửi ngân hàng

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

(iii) Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
31/12/2020			
Giá trị ghi sổ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.271.125.989	-	44.271.125.989
Phải thu khách hàng	201.610.872.569	-	201.610.872.569
Đầu tư	197.128.098.251	30.570.060.525	227.698.158.776
Phải thu khác	152.142.149	470.548.075.024	470.700.217.173
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.162.449.840)	-	(1.162.449.840)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-	-
Tổng cộng	441.999.789.118	501.118.135.549	943.117.924.667
Các khoản vay và nợ	67.795.376.370	78.608.242.000	146.403.618.370
Phải trả người bán	198.799.649.959	-	198.799.649.959
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	71.266.339.912	773.979.564.673	845.245.904.585
Tổng cộng	337.861.366.241	852.587.806.673	1.190.449.172.914
Chênh lệch thanh khoản thuần	104.138.422.877	(351.469.671.124)	(247.331.248.247)
	Dưới 1 năm	Từ 1 năm trở lên	Tổng cộng
01/01/2020			
Giá trị ghi sổ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	137.550.565.676	-	137.550.565.676
Phải thu khách hàng	132.503.209.744	-	132.503.209.744
Đầu tư	106.799.309.807	61.399.697.686	168.199.007.493
Phải thu khác	2.092.901.657	322.721.410.943	324.814.312.600
Trừ:			
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.162.449.840)	-	(1.162.449.840)
Tổng cộng	377.783.537.044	384.121.108.629	761.904.645.673

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

Các khoản vay và nợ	99.056.670.152	10.292.800.000	109.349.470.152
Phải trả người bán	136.033.274.299		136.033.274.299
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	106.725.885.686	163.914.333.134	270.640.218.820
Tổng cộng	341.815.830.137	174.207.133.134	516.022.963.271
Chênh lệch thanh khoản thuần	35.967.706.907	209.913.975.495	245.881.682.402

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

(iv) Giá trị hợp lý

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2020	01/01/2020
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	197.128.098.251	106.799.309.807	197.128.098.251	106.799.309.807
Phải thu khách hàng và phải thu khác	672.311.089.742	456.155.072.504	671.148.639.902	456.155.072.504
Tài sản khác	814.461.649.547	229.045.137.568	814.461.649.547	229.045.137.568
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	227.698.158.776	168.199.007.493	(*)	(*)
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.271.125.989	137.550.565.676	44.271.125.989	137.550.565.676
Tổng cộng	1.955.870.122.305	1.097.749.093.048	(*)	(*)
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	146.403.618.370	109.349.470.152	146.403.618.370	109.349.470.152
Phải trả người bán	198.799.649.959	136.033.274.299	198.799.649.959	136.033.274.299
Phải trả khác	105.100.407.107	123.002.153.479	105.100.407.107	123.002.153.479
Tổng cộng	450.303.675.436	368.384.897.930	450.303.675.436	368.384.897.930

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2020 và ngày 01/01/2020. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

Bên liên quan	Địa điểm	Quan hệ
Ông Nguyễn Huy Cường	Hà Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Hà Nam	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Ông Trần Việt Đức	Hà Nam	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đại Dương	Hà Nam	Phó Giám đốc công ty con
Ông Phạm Trung Kiên	Hà Nam	Phó Giám đốc công ty con
Ông Nguyễn Văn Thuyết	Hà Nam	Giám đốc công ty con
Ông Nguyễn Anh Đệ	Hà Nam	Phó Giám đốc công ty con
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Hà Nam	Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

Giao dịch với các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Nghịệp vụ	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Bán hàng hóa dịch vụ	719.584.800
	Thu tiền bán hàng và cung cấp dịch vụ	548.924.016

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay
		(VND)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	461.000.341
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	98.215.385
Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng	159.099.569
Ông Nguyễn Đại Dương	Phó Giám đốc công ty con	297.553.383
Ông Phạm Trung Kiên	Phó Giám đốc công ty con	59.957.100
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Giám đốc công ty con	19.985.700
Ông Nguyễn Văn Thuyết	Giám đốc công ty con	75.434.454
Tổng cộng		1.171.245.932

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 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam và được điều chỉnh số liệu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III do Công ty thay đổi chính sách kế toán và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được điều chỉnh do thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu đối với hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

Các chỉ tiêu thay đổi do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III do thay đổi chính sách kế toán như sau:

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Mã số	Số đầu năm trên báo cáo tài chính hợp nhất 2020	Số cuối năm trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019	Chênh lệch
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	498.195.483.088	649.733.452.088	(151.537.969.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	161.457.348.863	312.995.317.863	(151.537.969.000)
3. Các khoản phải thu khác	136	2.092.901.657	153.630.870.657	(151.537.969.000)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	805.198.231.682	1.049.811.104.872	(244.612.873.190)
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	322.721.410.943	4.320.288.791	318.401.122.152
1. Phải thu dài hạn khác	216	322.721.410.943	4.320.288.791	318.401.122.152
II. Tài sản cố định	220	161.240.216.938	163.878.040.412	(2.637.823.474)
1. Tài sản cố định hữu hình	221	161.240.216.938	163.878.040.412	(2.637.823.474)
- Nguyên giá	222	228.480.879.738	231.118.703.212	(2.637.823.474)
III. Bất động sản đầu tư	230	6.338.702.109	422.191.671.718	(415.852.969.609)
- Nguyên giá	231	382.828.517.725	506.589.075.620	(123.760.557.895)
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	(376.489.815.616)	(84.397.403.902)	(292.092.411.714)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	227.451.160.822	285.392.540.605	(57.941.379.783)
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	227.451.160.822	285.392.540.605	(57.941.379.783)
VI. Tài sản dài hạn khác	260	26.047.043.184	112.628.865.660	(86.581.822.476)
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.199.585.380	18.097.257.603	(13.897.672.223)
3. Lợi thế thương mại	269	19.888.779.675	92.572.929.928	(72.684.150.253)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	1.303.393.714.770	1.699.544.556.960	(396.150.842.190)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	776.468.037.957	1.250.869.691.953	(474.401.653.996)
I. Nợ ngắn hạn	310	495.426.426.132	482.522.065.224	12.904.360.908
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	136.033.274.299	136.033.297.569	(23.270)
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	46.713.786.253	9.067.312.282	37.646.473.971
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	72.062.485.686	96.804.575.479	(24.742.089.793)
II. Nợ dài hạn	330	281.041.611.825	768.347.626.729	(487.306.014.904)
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	-	618.258.882.202	(618.258.882.202)
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	106.193.725.506	-	106.193.725.506
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	526.925.676.813	448.674.865.007	78.250.811.806
I. Vốn chủ sở hữu	410	526.925.676.813	448.674.865.007	78.250.811.806
3. Lợi nhuận chưa phân phối	421	118.143.604.412	92.720.029.327	25.423.575.085
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	103.243.395.410	77.819.820.325	25.423.575.085
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	162.972.102.401	110.144.865.680	52.827.236.721
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	1.303.393.714.770	1.699.544.556.960	(396.150.842.190)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Mã số	Số đầu năm trên báo cáo tài chính hợp nhất 2020	Số cuối năm trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019	Chênh lệch
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	455.215.044.005	201.961.831.553	253.253.212.452
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	455.182.811.128	201.929.598.676	253.253.212.452
4. Giá vốn hàng bán	11	257.985.665.246	175.127.463.641	82.858.201.605
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	197.197.145.882	26.802.135.035	170.395.010.847
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	156.750.056.538	84.339.014.502	72.411.042.036
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	156.728.380.943	84.317.338.907	72.411.042.036
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	17.704.008.046	4.933.564.213	12.770.443.833
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	140.342.297.840	80.701.699.637	59.640.598.202
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	61	128.119.425.548	77.819.820.325	50.299.605.223
20. Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông	62	12.222.872.291	2.881.879.312	9.340.992.979
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	5.808	3.452	2.356

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Mã số	Số đầu năm trên báo cáo tài chính hợp nhất 2020	Số cuối năm trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019	Chênh lệch
1. Lợi nhuận trước thuế	01	156.728.380.943	84.317.338.907	72.411.042.036
- Khấu hao tài sản cố định	02	394.598.574.714	24.200.461.125	370.398.113.589
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	465.014.089.426	22.204.933.801	442.809.155.625
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(159.771.993.348)	(201.057.144.805)	41.285.151.457
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(213.634.776.651)	273.690.146.869	(487.324.923.520)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.037.493.834	(2.193.122.604)	3.230.616.438

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

8.8 Thông tin về hoạt động liên tục

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

8.9 Những thông tin khác

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

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP



Dương Thị Thu Hiền

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Mạnh Tuyền

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Việt Đức

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

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

Số:15/2021/DTD-CV

Hà Nam, ngày 30 tháng 03 năm 2021

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với cùng kỳ
năm 2019.

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 Phú 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 Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 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 kiểm toán năm 2019 và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt xin giải trình về trường hợp số liệu, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước. Cụ thể như sau:

- Đối với BCTC riêng kiểm toán năm 2020, lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 95.373.847.350 đồng, tăng 78.284.954.158 đồng (tương ứng 458%) so với lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC riêng năm 2019 là 17.088.893.192 đồng.
- Đối với BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 179.407.413.573 đồng, tăng 39.065.115.733 đồng (tương ứng với 28%) so với lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019 là 140.342.297.840 đồng.

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2020:

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng năm 2020 tăng mạnh do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tăng trưởng tốt, tăng hơn 51 tỷ đồng (tương đương 21,06%). Đồng thời, doanh thu từ hoạt động tài chính tăng mạnh từ 4,7 tỷ năm 2019 lên 71,9 tỷ năm 2020. Sự tăng trưởng đột biến là kết quả của việc nhận cổ tức bằng tiền mặt từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III trong năm 2020. Thêm vào đó, cơ cấu giá vốn hàng bán, chi phí quản lý doanh nghiệp ổn định, tương đương năm 2019. Dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2020.

- Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020:

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 tăng là do biến động từ doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ. Chỉ tiêu này trong năm 2020 tăng 289 tỷ đồng (tương đương tăng 64% so với năm 2019). Bên cạnh đó, chi

phí quản lý doanh nghiệp cũng giảm mạnh từ 122 tỷ năm 2019 xuống còn 73 tỷ năm 2020. Đây là 2 chỉ tiêu tích cực giúp kết quả kinh doanh đạt kết quả tốt. Tuy nhiên, giá vốn hàng bán của doanh nghiệp trong năm lại tăng mạnh (tăng 71% so với năm 2019) và tăng nhanh hơn tốc độ tăng trưởng doanh thu (so với 64% của tốc độ tăng trưởng doanh thu). Mặt khác, doanh thu tài chính trong năm cũng giảm mạnh từ 86 tỷ năm 2019 xuống còn 6,6 tỷ năm 2020. Cần lưu ý rằng, doanh thu tài chính năm 2019 đạt giá trị lớn do hoạt động đánh giá lại khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III, sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III trở thành công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt. Tựu chung các nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế trên báo cáo hợp nhất của Công ty tăng trưởng cao hơn 10% so với năm 2019.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Việt Đức

