

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THANH DAT INVESTMENT
DEVELOPMENT JOINT STOCK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness**

Số: 22/2025/CBTT

Hà Nam, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Ha Nam, March 28, 2025

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 14 và khoản 1 điều 10 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/*In accordance with the regulations stipulated in Clause 4, Article 14 and Clause 1, Article 10 Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company discloses the financial statements (FS) for the year ended 31 December 2024 to the Hanoi Stock Exchange as follows*

1. Tên tổ chức/ Name of organization: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt/ Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/ *Stock Code*: DTD
- Địa chỉ/ *Address*: Đường Nguyễn Thị Định, Phường Thanh Châu, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/ *Tel*: 02263.883.136
- Email: hoadonthanhdatn2010@gmail.com
Website: <http://thanhdathanam.vn>

2. Nội dung thông tin công bố/Content of the disclosed information

- BCTCKT năm 2024:

- ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc); *Separate Financial Statements (for listed companies without subsidiaries and superior accounting units with affiliated units);*
- ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con); *Consolidated Financial Statements (for listed companies with subsidiaries)*

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng); *Combined Financial Statements (for listed companies with affiliated accounting units that have their own accounting organization)* .

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/Cases that require an explanation of the reasons:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/*Profit after corporate income tax in the income statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year::*

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanation document in case of positive findings:*

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong BCTCKT có chênh lệch trên 5% so với BCTC trước kiểm toán/*Profit after tax in the reporting period has a discrepancy of 5% or more before and after the audit, shifting from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2023):*

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanation document in case of positive findings:*

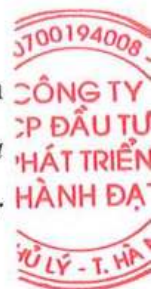
☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 28/03/2024 tại đường dẫn: <http://thanhdathanam.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-tai-chinh/> *This information was published on the company's website on 28/03/2025 (date), as in the link <http://thanhdathanam.vn>.*

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên: Không có/
Report on transactions with a value of 35% or more of total assets: Not available

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



commit that the disclosed information above is true and accurate, and we take full responsibility before the law for the content of the disclosed information.

**Đại diện tổ chức/ Representative of
the organization**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP
LUẬT**

/ LEGAL REPRESENTATIVE

TỔNG GIÁM ĐỐC/ DIRECTOR



Trần Việt Đức



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 52

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty CP 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. Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 29 ngày 04 tháng 10 năm 2024.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên	
Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên	
Ông Trần Việt Đức	Thành viên	
Ông Trần Văn Thắng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 16/04/2024
Ông Vũ Sơn Tùng	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 16/04/2024

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ông Trần Việt Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Số: 26065.01/2024/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 29 tháng 03 năm 2024.



TRẦN THÀNH TRUNG
Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4427-2021-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2025

NGUYỄN KÌ ANH
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3331-2022-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		876.169.210.658	857.558.880.104
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	242.507.970.844	62.319.588.462
1. Tiền	111		222.103.009.953	57.319.588.462
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.404.960.891	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		365.100.142.716	569.037.705.630
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	365.100.142.716	569.037.705.630
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		135.207.211.035	113.851.438.170
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	118.996.174.141	155.390.155.608
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	82.382.062.185	11.376.541.523
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	150.661.099	237.965.480
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(66.321.686.390)	(53.153.224.441)
IV. Hàng tồn kho	140	4.7	110.308.627.362	94.042.644.973
1. Hàng tồn kho	141		110.308.627.362	94.042.644.973
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.045.258.701	18.307.502.869
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	1.049.935.314	386.624.706
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.064.560.989	17.326.913.980
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.9	930.762.398	593.964.183
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.337.624.205.882	1.327.527.760.198
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		586.016.538.007	585.537.730.689
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	586.016.538.007	585.537.730.689
II. Tài sản cố định	220		353.472.347.551	208.619.101.133
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	353.472.347.551	208.619.101.133
- Nguyên giá	222		497.272.370.965	331.298.687.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(143.800.023.414)	(122.679.585.874)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	2.002.405.737	2.351.772.961
- Nguyên giá	231		1.196.822.065.208	1.120.767.470.734
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.194.819.659.471)	(1.118.415.697.773)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		368.447.695.018	500.031.711.235
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.12	368.447.695.018	500.031.711.235
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.13	17.727.083.512	14.681.253.095
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		17.727.083.512	14.681.253.095
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.958.136.057	16.306.191.085
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	12.059.028	4.512.753.775
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	4.14	1.106.619.393	744.115.266
3. Lợi thế thương mại	269	4.15	8.839.457.636	11.049.322.044
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.213.793.416.540	2.185.086.640.302

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		892.997.957.993	952.144.486.587
I. Nợ ngắn hạn	310		253.561.840.591	309.890.749.278
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.16	10.805.660.880	30.834.114.496
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.17	81.452.889.349	80.106.715.266
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.9	9.314.964.947	50.595.595.340
4. Phải trả người lao động	314		2.998.379.422	252.166.447
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.18	127.222.222	146.500.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.19	1.012.349.091	732.500.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.20	92.587.530.269	132.557.765.135
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	46.028.752.261	7.894.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.234.092.150	6.771.392.594
II. Nợ dài hạn	330		639.436.117.402	642.253.737.309
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.18	273.355.394.687	278.077.204.451
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.20	46.788.325.810	46.857.917.793
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	43.604.695.150	56.155.214.150
4. Thuế TNDN hoàn lại phải trả	341	4.14	4.254.583.298	4.863.749.381
5. Dự phòng nợ phải trả dài hạn	342	4.22	271.433.118.457	256.299.651.534
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.320.795.458.547	1.232.942.153.715
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.23	1.320.795.458.547	1.232.942.153.715
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		574.887.850.000	493.444.160.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		574.887.850.000	493.444.160.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		152.262.985.748	114.638.546.830
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		349.725.590.313	350.357.191.545
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		229.308.829.091	133.168.038.202
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		120.416.761.222	217.189.153.343
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		243.919.032.486	274.502.255.340
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.213.793.416.540	2.185.086.640.302

Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo

Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền

Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Hà Nam, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	494.682.619.709	785.048.400.575
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		494.682.619.709	785.048.400.575
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	276.009.708.978	357.763.080.566
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		218.672.910.731	427.285.320.009
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	36.161.371.433	34.111.514.286
7. Chi phí tài chính	22	5.4	5.710.142.923	2.352.128.620
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.646.211.192	2.350.131.686
8. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.045.830.417	(9.974.610.819)
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	3.700.292.566	5.566.666.194
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	28.081.145.769	31.634.597.123
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		220.388.531.323	411.868.831.539
12. Thu nhập khác	31	5.7	200	822.334.985
13. Chi phí khác	32	5.8	609.439.575	1.385.362.822
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(609.439.375)	(563.027.837)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		219.779.091.948	411.305.803.702
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	44.548.572.505	76.344.245.961
17. Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	5.10	(971.670.210)	11.093.053.902
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		176.202.189.653	323.868.503.839
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		120.416.761.222	217.189.153.343
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		55.785.428.431	106.679.350.496
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.11	2.447	4.915
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.11	2.447	4.915


Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo


Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền




Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Hà Nam, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	219.779.091.948	411.305.803.702
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02	99.724.028.979	194.463.179.705
- Các khoản dự phòng	03	13.168.461.949	57.329.226.939
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	20.175.580	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(36.161.371.433)	(34.193.507.675)
- Chi phí lãi vay	06	5.646.211.192	2.350.131.686
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	302.176.598.215	631.254.834.357
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(37.874.132.806)	(44.803.362.487)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(16.265.982.389)	21.940.896.527
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(50.015.017.131)	(174.772.643.446)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.837.384.139	1.968.623.572
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.646.211.192)	(2.350.131.686)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(81.311.341.703)	(61.791.602.004)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(583.813.717)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	114.317.483.416	371.446.614.833
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(114.489.721.423)	(120.477.275.792)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	840.033.670
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.239.395.181.464)	(746.027.936.409)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24	1.443.332.744.378	382.397.383.562
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	36.161.371.433	34.111.514.286
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	125.609.212.924	(449.156.280.683)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	42.543.072.118	52.876.461.150
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(16.958.838.857)	(48.217.932.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(85.302.371.639)	(42.995.846.037)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(59.718.138.378)</i>	<i>(38.337.316.887)</i>
 Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	 50	 180.208.557.962	 (116.046.982.737)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	62.319.588.462	178.366.571.199
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(20.175.580)	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	242.507.970.844	62.319.588.462



Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo



Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Hà Nam, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 29 ngày 04 tháng 10 năm 2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 29 là: 574.887.850.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*). Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 574.887.850.000 đồng; tương đương 57.488.785 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán DTD.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 106 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 94 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là xây dựng công trình, sản xuất bê tông, bán xăng dầu và dịch vụ lưu trú khách sạn.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Chuẩn bị mặt bằng (chi tiết: không kinh doanh dịch vụ nổ mìn)
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
Chi tiết: Xây dựng công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình điện có điện áp từ 35 KV trở xuống, xây lắp và chuyển giao trạm cấp nước sinh hoạt, thi công sản công nghiệp, thi công phòng chống và xử lý môi, một các công trình xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết sản xuất và dựng lắp khung nhà vì kèo sắt thép các loại;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Dịch vụ lưu trú khách sạn ngắn ngày;
- Bán buôn xăng, dầu.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm không có đặc điểm gì đặc biệt ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

1.6. Cấu trúc tập đoàn

Tên Công ty	Nơi thành lập (hoặc đăng ký) và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Đường N1, nhà điều hành KCN hỗ trợ Đồng Văn III, Phường Đồng Văn, Thị xã Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam	65	65	Cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng và cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Khu công nghiệp Đồng Văn III, Phường Đồng Văn, Thị xã Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam	39	39	Dịch vụ vận tải logistics

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đảm bảo tính so sánh.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo 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.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, 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 lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. 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.

3.3. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3.4. Đầu tư vào công ty liên kết

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 tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

3.5. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày hợp nhất như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.6. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.8. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập

lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.9. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.11. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Năm nay [Số năm]
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05– 30 năm
Máy móc và thiết bị	03 – 08 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm
Tài sản khác	02 – 05 năm

3.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

3.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.14. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa máy móc

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 36 tháng.

3.15. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ,

tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. 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.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.16. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.18. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê mặt bằng và tiền quản lý khu công nghiệp cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.19. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định định kỳ

Việc trích trước chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định theo định kỳ được căn cứ vào kế hoạch sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế cao hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán toàn bộ vào chi phí hoặc phân bổ dần vào chi phí. Nếu chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định thực tế nhỏ hơn số đã trích thì phần chênh lệch được hạch toán giảm chi phí.

3.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

3.21. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.

Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.22. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.23. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.24. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng và chi phí xúc tiến đầu tư.

3.25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.26. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

3.27. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3.28. Các bên liên quan

Các bên 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	4.018.615.361	7.149.754.566
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	218.084.394.592	50.169.833.896
Các khoản tương đương tiền (i)	20.404.960.891	5.000.000.000
	242.507.970.844	62.319.588.462

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Hà Nội – Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Phương Đông.

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	365.100.142.716	365.100.142.716	569.037.705.630	569.037.705.630
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	365.100.142.716	365.100.142.716	569.037.705.630	569.037.705.630
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	20.813.260.274	20.813.260.274
Ngân hàng hợp tác xã Việt Nam- Chi nhánh Hà Nam	21.210.183.491	21.210.183.491	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nam	31.000.000.000	31.000.000.000	32.000.000.000	32.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - CN Hà Nam	22.438.020.000	22.438.020.000	21.577.540.882	21.577.540.882
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	81.703.411.944	81.703.411.944	130.892.438.356	130.892.438.356
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nam	81.034.271.869	81.034.271.869	118.082.664.767	118.082.664.767
Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	70.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	51.700.000.000	51.700.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	5.677.594.733	5.677.594.733	5.355.390.938	5.355.390.938
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam	336.660.679	336.660.679	316.410.413	316.410.413
	365.100.142.716	365.100.142.716	569.037.705.630	569.037.705.630

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và Hợp đồng tối ưu hóa nguồn vốn với Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS với lãi suất từ 3,5% đến 9,3%/năm.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Tân Cảng Hà Nam	38.377.650.800	37.707.853.100
Ban QLDA XD TP Phủ Lý- SN, HTKT CCN Kien Khê 1 (SN Tôn Hoa Sen)	-	35.153.261.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình PLC	31.455.994.785	31.340.332.624
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Việt Nam Kiến Hưng	1.803.128.000	2.581.225.000
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng số II TP Phủ Lý - Kè Phủ Vân	7.624.553.000	7.624.553.000
Công ty Cổ phần Hancorp	5.469.766.781	5.501.625.806
Phải thu khách hàng khác	34.265.080.775	35.481.305.078
	118.996.174.141	155.390.155.608
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	38.377.650.800	37.707.853.100

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội (i)	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ Hưng Phát	5.090.728.500	-
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hoài Thành Trung	2.940.112.200	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Tấn Sang	1.902.800.000	-
Công ty TNHH Aco Việt Nam	1.861.368.012	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phát An (ii)	1.271.000.000	1.271.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Huyền Quý (ii)	1.023.679.000	1.023.679.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ tòa nhà An Thịnh (ii)	1.000.403.580	1.000.403.580
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng An Phú Cường	-	1.318.992.552
Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng Walcom Việt Nam	818.129.600	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Đĩnh Hường	2.342.296.662	-
Trả trước cho người bán là các đối tượng khác	4.131.544.631	6.762.466.391
	82.382.062.185	11.376.541.523

(i) Đây là khoản tạm ứng thi công công trình thương mại TM4, TM5 (2 toà 09 tầng) thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại (GĐI) tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III theo hợp đồng thi công xây dựng số 09/2024/HĐKT-HAPDIC ngày 28 tháng 10 năm 2024.

(ii) Là các khoản trả trước cho nhà thầu phụ cho Dự án bệnh viện Việt Đức và Dự án bệnh viện Bạch Mai. Hiện tại, hai dự án đang dừng thi công nên chủ đầu tư chưa nghiệm thu cho Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt nên Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt chưa nghiệm thu cho các nhà thầu phụ.

4.5. Phải thu khác

4.5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	27.918.000	-	27.918.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	87.304.381	-
Phải thu khác	122.743.099	-	122.743.099	-
	150.661.099	-	237.965.480	-

4.5.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký quỹ, ký cược	-	-	647.560.682	-
Các khoản phải thu khác	586.016.538.007	-	584.890.170.007	-
+ Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (1)	31.709.667.600	-	30.774.529.600	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý (2)	14.083.094.355	-	14.083.094.355	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (3)	7.289.254.000	-	7.289.254.000	-
+ Tiền giải phóng mặt bằng(4)	507.776.487.052	-	507.585.257.052	-
+ Phải thu tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, đào tạo (4)	25.158.035.000	-	25.158.035.000	-
	586.016.538.007	-	585.537.730.689	-

(1) Chuyển tiền hợp đồng liên danh với Tổng công ty Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo hợp đồng số 01/HĐ – LD ngày 24/08/2018 để thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT, cụ thể:

- Thời hạn của liên danh có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng giữa cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và liên danh (Hợp đồng 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 theo hình thức đối tác công tư).

• Phân chia trách nhiệm và quyền hạn giữa các thành viên liên danh:

- + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội thực hiện 60% giá trị dự án.
- + Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện 40% giá trị dự án.
- + Trên cơ sở phân khối lượng được phân chia các bên phải chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dự án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao nhận thầu ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh.

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

(3) Là khoản ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên để bồi thường giải phóng mặt bằng dự án "Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc tại địa bàn xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam". Hiện tại dự án đã đưa vào sử dụng giai đoạn 1 và đang thực hiện giai đoạn 2.

(4) Đây là khoản tạm ứng cho Trung tâm phát triển quỹ đất để thực hiện giải phóng mặt bằng và hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp để thực hiện dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III, tỉnh Hà Nam. Công ty thu hồi lại khi hoàn thành dự án KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.6. Nợ xấu

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi.								
- Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam	Trên 3 năm	37.372.954.250	(37.372.954.250)	-	Trên 3 năm	36.227.600.183	(36.227.600.183)	-
- Ban QLDA đầu tư xây dựng số II TP Phù Lý - Kê Phù Vân	Từ 2-3 năm	7.624.553.000	(7.624.553.000)	-	Từ 1-2 năm	7.624.553.000	-	7.624.553.000
- Công ty Cổ phần Hancorp	Trên 3 năm	5.469.766.781	(5.469.766.781)	-	Trên 3 năm	5.501.625.806	(5.501.625.806)	-
- Công ty Cổ phần HAWEE Xây dựng Công nghiệp	Trên 3 năm	3.859.468.427	(3.859.468.427)	-	Trên 3 năm	3.859.468.427	(3.859.468.427)	-
- Hội đồng BT HT&TĐC Duy Tiên - XDHTK Lô E	Từ 2-3 năm	1.331.789.000	(1.331.789.000)	-	Từ 1-2 năm	1.331.789.000	-	1.331.789.000
- Ban QL phát triển KĐT mới - TT y tế chất lượng cao tỉnh Hà Nam	Từ 2-3 năm	1.287.184.300	(1.287.184.300)	-	Từ 1-2 năm	1.287.184.300	-	1.287.184.300
- Ban GPMB huyện Thanh Liêm - San nền 7% cụm công nghiệp Kien Khê	Từ 2-3 năm	1.151.566.000	(1.151.566.000)	-	Từ 1-2 năm	1.151.566.000	-	1.151.566.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Minh Hùng	Từ 1-2 năm	46.245.000	(32.371.500)	13.873.500	Dưới 1 năm	46.245.000	-	46.245.000
- Các đối tượng khác	Trên 3 năm	8.192.033.132	8.192.033.132	16.384.066.264	Trên 3 năm	7.564.530.025	(3.115.286.866)	4.449.243.159
		66.335.559.890	(49.937.620.126)	16.397.939.764		64.594.561.741	(48.703.981.282)	15.890.580.459

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá thận trọng và xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu dựa trên giá gốc trừ đi giá trị dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập.

4.7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	9.884.166.520	-	7.319.504.821	-
Công cụ dụng cụ	-	-	26.767.100	-
Chi phí SXKD dở dang	99.820.995.347	-	84.539.582.614	-
- Nhà hành chính, dịch vụ thương mại, lưu trú KCN Đồng Văn 3	22.121.940.814	-	-	-
- Khu nhà ở chợ Lương xã Yên Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	12.007.358.425	-	12.007.358.425	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Bạch Mai	16.000.391.827	-	16.000.391.827	-
- Cơ sở 2 Bệnh viện Hữu Nghị Việt Đức	21.949.614.828	-	21.949.614.828	-
- Các công trình khác	27.741.689.453	-	34.515.199.307	-
Thành phẩm	-	-	1.227.943.387	-
Hàng hóa	603.465.495	-	928.847.051	-
	110.308.627.362	-	94.042.644.973	-

4.8. Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.030.472.266	386.624.706
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	19.463.048	-
	1.049.935.314	386.624.706

4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	12.059.028	-
Các khoản khác	-	4.512.753.775
	12.059.028	4.512.753.775

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp/Đã khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.043.872.163	126.080.000	30.906.905.783	35.755.331.912	-	930.633.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.262.783.475	467.884.183	44.548.572.505	81.311.341.703	9.032.130.094	-
Thuế thu nhập cá nhân	39.365.225	-	1.498.182.122	1.527.082.719	10.593.060	128.432
Thuế tài nguyên	96.000.000	-	5.316.638.000	5.316.638.000	96.000.000	-
Phí, lệ phí và các loại thuế khác	153.574.477	-	421.434.168	398.766.852	176.241.793	-
	50.595.595.340	593.964.183	82.691.732.578	124.309.161.186	9.314.964.947	930.762.398

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu năm	184.330.672.783	101.647.093.536	39.638.961.111	882.776.363	4.799.183.214	331.298.687.007
Tăng trong năm	121.513.211.623	41.260.047.668	10.234.667	-	3.190.190.000	165.973.683.958
- Đầu tư XDCB	121.513.211.623	35.810.655.076	-	-	3.190.190.000	160.514.056.699
- Mua trong năm	-	5.449.392.592	-	-	-	5.449.392.592
- Tặng khác	-	-	10.234.667	-	-	10.234.667
Số cuối năm	305.843.884.406	142.907.141.204	39.649.195.778	882.776.363	7.989.373.214	497.272.370.965
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu năm	33.178.056.511	61.684.333.073	22.807.997.308	876.810.465	4.132.388.517	122.679.585.874
Tăng trong năm	8.741.541.191	8.354.654.808	3.645.378.287	5.448.221	373.415.033	21.120.437.540
- Khấu hao trong năm	8.741.541.191	8.354.654.808	3.635.143.620	5.448.221	373.415.033	21.110.202.873
- Tặng khác	-	-	10.234.667	-	-	10.234.667
Số cuối năm	41.919.597.702	70.038.987.881	26.453.375.595	882.258.686	4.505.803.550	143.800.023.414
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	151.152.616.272	39.962.760.463	16.830.963.803	5.965.898	666.794.697	208.619.101.133
Tại ngày cuối năm	263.924.286.704	72.868.153.323	13.195.820.183	517.677	3.483.569.664	353.472.347.551
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
Tại ngày đầu năm	78.181.818	21.511.401.172	15.731.639.212	762.321.818	4.123.733.214	42.207.277.234
Tại ngày cuối năm	1.233.136.971	35.442.892.080	15.731.639.212	848.685.454	4.123.733.214	66.813.535.568
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:						
Tại ngày đầu năm	24.941.321.471	-	3.503.502.155	-	-	28.444.823.626
Tại ngày cuối năm	22.693.822.739	-	2.452.451.495	-	-	25.146.274.234

4.11. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	1.120.767.470.734	1.120.767.470.734
Tăng trong năm	76.054.594.474	76.054.594.474
- Đầu tư XDCB hoàn thành	76.054.594.474	76.054.594.474
Số cuối năm	1.196.822.065.208	1.196.822.065.208
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	1.118.415.697.773	1.118.415.697.773
Tăng trong năm	76.403.961.698	76.403.961.698
- Khấu hao trong năm	76.403.961.698	76.403.961.698
Số cuối năm	1.194.819.659.471	1.194.819.659.471
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	2.351.772.961	2.351.772.961
Tại ngày cuối năm	2.002.405.737	2.002.405.737

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
- Đầu tư Xây dựng cơ bản	368.447.695.018	500.031.711.235
Xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Đồng Văn III (i)	318.897.638.586	365.860.096.212
Dự án Cảng Yên Lệnh (ii)	47.096.035.517	131.421.748.846
Dự án trung tâm thương mại Liêm Tuyền (iii)	1.158.476.450	1.769.677.268
Dự án xây dựng Gara ô tô	1.032.901.199	743.825.273
Trung tâm thương mại Bến xe	262.643.266	236.363.636
	368.447.695.018	500.031.711.235

- (i) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN hỗ trợ Đồng Văn III, tỉnh Hà Nam cụ thể:
- + Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III, tỉnh Hà Nam.
 - + Quy mô diện tích thực hiện: 300 ha;
 - + Địa điểm của dự án: Thị trấn Đồng Văn, xã Tiên Nội, xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - + Thời gian thực hiện dự án: 50 - 70 năm;
 - + Giai đoạn I:
 - Quy mô diện tích thực hiện: 131,59 ha.
 - Tổng mức đầu tư thực hiện dự án: 681.299.000.000 đồng.
 - + Giai đoạn II:
 - Quy mô diện tích thực hiện: 168,41 ha.
 - Tổng mức đầu tư thực hiện dự án: 1.352.026.287.000 đồng.
- (ii) Thông tin chi tiết Dự án Cảng Yên Lệnh:
- + Tên dự án: Đầu tư xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc
 - + Địa điểm xây dựng: Xã Mộc Nam, Xã Chuyên Ngoại, Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - + Mục đích xây dựng: Xây dựng cảng hàng hoá trên Sông Hồng;
 - + Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt ;
 - + Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vốn vay ngân hàng;
 - + Tổng mức đầu tư: 468.424.000.000 VND;
 - + Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Bắt đầu triển khai từ tháng 02/2019 và dự kiến hoàn thành năm 2024;

+ Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2024: Đã hoàn thành giai đoạn 1 đưa vào sử dụng và đang thực hiện triển khai giai đoạn 2.

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

- + Tên dự án: Xây dựng HTKT khu thương mại dịch vụ và nhà ở Thành Đạt;
- + Địa điểm xây dựng: Xã Liêm Tuyền, xã Liêm Tiết, Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- + Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt ;
- + Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và vay vốn ngân hàng;
- + Tổng mức đầu tư: 103.350.036.000 VND;
- + Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Từ năm 2018 đến năm 2026;
- + Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2024: Thực hiện giải phóng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch.

4.13. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp VCSH	Giá gốc	Điều chỉnh theo phương pháp VCSH
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	39.000.000.000	17.727.083.512	-	14.681.253.095
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	39.000.000.000	17.727.083.512	(i) 39.000.000.000	14.681.253.095
	39.000.000.000	17.727.083.512	-	14.681.253.095

(i) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá trị niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực vận tải logistic.

4.14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

4.14.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20,00%	20,00%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.106.619.393	744.115.266
	1.106.619.393	744.115.266

4.14.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20,00%	20,00%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	4.254.583.298	4.863.749.381
	4.254.583.298	4.863.749.381

4.15. Lợi thế thương mại

	Năm nay VND	Năm trước VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	22.098.644.084	22.098.644.084
Số dư cuối năm	22.098.644.084	22.098.644.084
PHÂN BỐ LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	11.049.322.040	8.839.457.632
Khấu hao trong năm	2.209.864.408	2.209.864.408
Số dư cuối năm	13.259.186.448	11.049.322.040
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	11.049.322.044	13.259.186.452
Tại ngày cuối năm	8.839.457.636	11.049.322.044

4.16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	-	-	7.487.788.000	7.487.788.000
Sở Tài chính tỉnh Hà Nam	2.029.025.000	2.029.025.000	2.029.025.000	2.029.025.000
Công ty TNHH Vận tải Thành Hằng	1.837.904.000	1.837.904.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Nam	1.421.852.005	1.421.852.005	452.869.005	452.869.005
Các đối tượng khác	5.516.879.875	5.516.879.875	20.864.432.491	20.864.432.491
	10.805.660.880	10.805.660.880	30.834.114.496	30.834.114.496

4.17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức) (i)	50.798.017.600	50.798.017.600
Ban Quản lý Dự án Y tế Trọng điểm (Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai) (i)	28.618.399.800	28.618.399.800
Các đối tượng khác	2.036.471.949	690.297.866
	81.452.889.349	80.106.715.266

(i) Công ty thực hiện thiết kế, thi công dự án Đầu tư xây dựng mới cơ sở số 2 của Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức và Bệnh viện Bạch Mai. Hiện tại dự án đang chưa được nghiệm thu.

4.18. Chi phí phải trả

4.18.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí kiểm toán	127.222.222	146.500.000
	127.222.222	146.500.000

4.18.2. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí giá vốn cho thuê hạ tầng KCN (i)	273.355.394.687	278.077.204.451
	273.355.394.687	278.077.204.451

(i) Bao gồm các chi phí thi công, duy tu, sửa chữa... của giai đoạn I và giai đoạn II của KCN Đồng Văn III.

4.19. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu về cho thuê khách sạn, mặt bằng	1.012.349.091	732.500.000
	1.012.349.091	732.500.000

4.20. Phải trả khác

4.20.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược	92.587.530.269	132.293.765.135
Phải trả thù lao HĐQT, BKS	-	264.000.000
	92.587.530.269	132.557.765.135

4.20.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược	143.408.017	213.000.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	46.644.917.793	46.644.917.793
<i>Phải trả Ngân sách nhà nước tỉnh Hà Nam (i)</i>	<i>24.759.141.793</i>	<i>24.759.141.793</i>
<i>UBND tỉnh Hà Nam (ii)</i>	<i>21.885.776.000</i>	<i>21.885.776.000</i>
	46.788.325.810	46.857.917.793

(i) Đây là khoản lãi tiền vay phải trả cho khoản vay phục vụ mục đích để giải phòng mặt bằng KCN Đồng Văn III.

(ii) 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.

4.21. Vay và nợ thuê tài chính
4.21.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	4.798.000.000	4.798.000.000	6.920.637.264	5.098.000.000	6.620.637.264	6.620.637.264
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nam (1)			30.572.434.854	3.660.319.857	26.912.114.997	26.912.114.997
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	4.798.000.000	4.798.000.000	-	4.798.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (3)	-	-	6.620.637.264	-	6.620.637.264	6.620.637.264
- Bà Nguyễn Thị Tuyết			300.000.000	300.000.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 4.21.2)	3.096.000.000	3.096.000.000	12.496.000.000	3.096.000.000	12.496.000.000	12.496.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	7.894.000.000	7.894.000.000	49.989.072.118	11.854.319.857	46.028.752.261	46.028.752.261

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 202427370829 ký ngày 15/01/2024, hạn mức tín dụng 33.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán tiền mua hàng của Công ty. Thời hạn vay là lãi suất vay được quy định trong từng giấy nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng:
- Sổ tiết kiệm số 030086961977/CV075273 do Sacombank phát hành ngày 05/01/2023. Trị giá sổ tiết kiệm là 10.879.493.639 đồng của ông Nguyễn Huy Cường – bên liên quan là chủ tịch Hội đồng quản trị.
 - Sổ tiết kiệm số 030086962574/CV075274 do Sacombank phát hành ngày 05/01/2023. Trị giá sổ tiết kiệm là 10.879.493.639 đồng của bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.
 - Sổ tiết kiệm số 030074116899/CS123855 do Sacombank phát hành ngày 20/01/2023. Trị giá sổ tiết kiệm là 11.500.775.812 đồng của bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.

(2) Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng cấp tín dụng số 62/24/HĐCTD/N ký ngày 10/04/2024, hạn mức tín dụng: 29.700.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán hàng của Công ty. Thời hạn vay và lãi suất quy định trong từng giấy nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng: Tài sản của bên liên quan là các sổ tiết kiệm và quyền sử dụng đất tại thôn Khê Lôi, xã Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm (thành viên Hội đồng quản trị - Phó Giám đốc), bên liên quan - vợ chồng ông Nguyễn Huy Cương (bên liên quan là Chủ tịch Hội đồng quản trị) - bà Phạm Thị Loan.

(3) Là các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0016/2024/HĐTDBDGTG-PN/SHB.113000 ngày 09/10/2024, hạn mức tín dụng: 52.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Mục đích vay vốn bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của công ty. Thời hạn vay và lãi suất quy định trong từng giấy nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng:

- Giấy tờ có giá số seri TK7423037 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 24/06/2023, chủ sở hữu là bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri TK7423209 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 12/07/2023, chủ sở hữu là bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri TA04584414 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 12/07/2023, chủ sở hữu là bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri AAD0943053 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 29/12/2022, chủ sở hữu là bà Nguyễn Thanh Tâm – bên liên quan là Thành viên Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri IT29353 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 20/01/2024, chủ sở hữu là ông Nguyễn Huy Cương – bên liên quan là Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri 2152768 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 13/07/2023, chủ sở hữu là ông Nguyễn Huy Cương – bên liên quan là Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giấy tờ có giá số seri LQ0043812 tổ chức phát hành là Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hà Nam, ngày phát hành 01/09/2021, chủ sở hữu là ông Nguyễn Huy Cương – bên liên quan là Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4.21.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	59.251.214.150	59.251.214.150	5.050.000.000	8.200.519.000	56.100.695.150	56.100.695.150
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	10.169.000.000	10.169.000.000	-	3.096.000.000	7.073.000.000	7.073.000.000
Vốn vay do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ (2)	8.791.753.000	8.791.753.000	-	404.519.000	8.387.234.000	8.387.234.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (3)	40.290.461.150	40.290.461.150	5.050.000.000	4.700.000.000	40.640.461.150	40.640.461.150
<u>Trong đó:</u>	59.251.214.150	59.251.214.150	5.050.000.000	8.200.519.000	56.100.695.150	56.100.695.150
Số phải trả trong vòng 12 tháng:	3.096.000.000	3.096.000.000			12.496.000.000	12.496.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	3.096.000.000	3.096.000.000	12.496.000.000	3.096.000.000	12.496.000.000	12.496.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	3.096.000.000	3.096.000.000	3.096.000.000	3.096.000.000	3.096.000.000	3.096.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (3)	-	-	9.400.000.000	-	9.400.000.000	9.400.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	56.155.214.150	56.155.214.150			43.604.695.150	43.604.695.150

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn:

- (1) Là các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam cụ thể như sau:
 - Theo hợp đồng vay từng lần trung, dài hạn số 138/20/HĐHM/5C92 ký ngày 28 tháng 04 năm 2020 nhằm mục đích thanh toán chi phí mua xe ben tự đổ Howo theo hợp đồng kinh tế số 0015/20200401/VUDV/HĐKT-109 ngày 01/04/2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển máy Việt Nam. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất quy định theo từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng 5 xe ô tô ben tự đổ Howo.
 - Theo hợp đồng vay từng lần trung, dài hạn số 446/22/HĐTL/NQ71 ký ngày 27 tháng 12 năm 2022 nhằm mục đích tài trợ cho nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư thực hiện dự án mua 01 bộ Cầu cột có định hiệu Macgregor model GL4524/4057/3630-2 và 01 cầu trục có định GL4526/402. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất quy định theo từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng: Tài sản của bên liên quan là các sổ tiết kiệm và quyền sử dụng đất tại thôn Khê Lôi, xã Liêm Tiệt, thành phố Phú Lý, tỉnh Hà Nam của vợ chồng ông Nguyễn Quang Trí - bà Nguyễn Thanh Tâm và bên liên quan - vợ chồng ông Nguyễn Huy Cường - bà Phạm Thị Loan.
- (2) Là khoản vay vốn dài hạn do UBND tỉnh Hà Nam vay lại từ Chính phủ theo Quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2019 nhằm mục đích thực hiện dự án Nước sạch Liêm Tuyền - Liêm Khiết. Thời hạn vay là 21 năm, lãi suất cho vay 2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng Nhà máy nước sạch Liêm Tuyền - Liêm Khiết.
- (3) Là khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng vay số 01/2023-HĐCVDADT/NHCT384-THANHĐAT ký ngày 10/07/2023, hạn mức cho vay: 50.000.000.000 VND, lãi suất cho vay quy định trên từng giấy nhận nợ. Khoản vay dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án xây dựng cảng Yên Lệnh Bắc tại xã Mộc Nam và Chuyên Ngoại. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng cầm cố, thế chấp của bên liên quan là ông Nguyễn Huy Cường – Chủ tịch Hội đồng quản trị và bà Nguyễn Thanh Tâm – Thành viên Hội đồng quản trị bao gồm:
 - Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2010/HĐTC ngày 02/07/2010;
 - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/HĐTC ngày 20/06/2016;
 - Các hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá từ có giá số 02/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 05/04/2019, 04/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/08/2019, 05/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/10/2019, 06/2019/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/10/2019, 03/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/12/2021, 05/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 24/12/2021, 01/2022/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/12/2022, 02/2022/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 29/12/2022, 01/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 05/08/2021;
 - Hợp đồng cầm cố tiền gửi tiết kiệm online số 02/2021/HĐBĐ/NHCT384-TĐ ngày 25/08/2021, và toàn bộ tài sản HTTTL từ dự án Cảng Yên Lệnh Bắc.

4.22. Dự phòng phải trả dài hạn

	Dự phòng chi phí sửa chữa Hạ tầng KCN (*) VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	256.299.651.534	256.299.651.534
Trích lập dự phòng phải trả bổ sung trong năm	15.133.466.923	15.133.466.923
Số dư cuối năm	271.433.118.457	271.433.118.457

(*) Là khoản trích lập dự phòng sửa chữa cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp trong các năm tiếp theo do Công ty ghi nhận doanh thu một lần.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.23. Vốn chủ sở hữu

4.23.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	424.152.890.000	105.666.700.947	212.592.338.673	211.301.850.276	953.713.779.896
Tăng trong năm trước	69.291.270.000	-	217.189.153.343	106.679.350.496	69.291.270.000
- Lãi trong năm trước	-	-	217.189.153.343	106.679.350.496	323.868.503.839
- Tăng vốn trong năm	69.291.270.000	-	-	-	69.291.270.000
Giảm trong năm trước	-	8.971.845.883	(79.424.300.471)	(43.478.945.432)	(113.931.400.020)
- Trích quỹ ĐTPT	-	8.971.845.883	(8.971.845.883)	(483.099.394)	(483.099.394)
- Trích quỹ KTPL	-	-	(897.184.588)	(897.184.588)	(897.184.588)
- Chi trả cổ tức	-	-	(69.291.270.000)	(42.995.846.038)	(112.287.116.038)
- Trích thù lao HĐQT, BKS	-	-	(264.000.000)	(264.000.000)	(264.000.000)
Số dư cuối năm trước	493.444.160.000	114.638.546.830	350.357.191.545	274.502.255.340	1.232.942.153.715
Số dư đầu năm nay	493.444.160.000	114.638.546.830	350.357.191.545	274.502.255.340	1.232.942.153.715
Tăng trong năm	81.443.690.000	-	120.416.761.222	55.785.428.431	257.645.879.653
- Lãi trong năm	-	-	120.416.761.222	55.785.428.431	176.202.189.653
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
- Tăng vốn trong năm	81.443.690.000	-	-	-	81.443.690.000
Giảm trong năm	-	37.624.438.918	(121.048.362.454)	(86.368.651.285)	(169.792.574.821)
- Trích quỹ ĐTPT	-	37.624.438.918	(37.624.438.918)	-	-
- Trích quỹ KTPL	-	-	(1.980.233.536)	(1.066.279.646)	(3.046.513.182)
- Chia cổ tức	-	-	(81.443.690.000)	(85.302.371.639)	(166.746.061.639)
Số dư cuối năm nay	574.887.850.000	152.262.985.748	349.725.590.313	243.919.032.486	1.320.795.458.547

4.23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Huy Cường	167.958.610.000	29,22%	146.050.970.000	29,60%
Bà Nguyễn Thanh Tâm	33.529.030.000	5,83%	28.938.300.000	5,86%
Ông Nguyễn Quang Trí	30.314.460.000	5,27%	26.090.840.000	5,29%
Cổ đông khác	343.085.750.000	59,68%	292.364.050.000	59,25%
	574.887.850.000	100,00%	493.444.160.000	100,00%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	493.444.160.000	424.152.890.000
Vốn góp tăng trong năm	81.443.690.000	69.291.270.000
Vốn góp cuối năm	574.887.850.000	493.444.160.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	81.443.690.000	69.291.270.000

4.23.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.488.785	49.344.416
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.488.785	49.344.416
+ Cổ phiếu phổ thông	57.488.785	49.344.416

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

4.24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	6.149,69	121.181,41

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán bê tông	41.941.857.843	42.775.112.026
Doanh thu xây lắp	43.063.101.295	72.160.070.873
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	255.063.962.393	555.053.400.871
Doanh thu bán hàng hóa xăng dầu	75.644.190.066	73.911.794.815
Doanh thu khác	78.969.508.112	41.148.021.990
	494.682.619.709	785.048.400.575
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.2)	637.925.212	1.262.927.500

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán bê tông	37.552.656.585	34.962.402.227
Giá vốn xây lắp	39.612.222.984	74.312.061.437
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng và quản lý	94.732.232.041	155.330.008.870
Giá vốn bán xăng, dầu	72.244.783.037	71.322.603.257
Giá vốn khác	31.867.814.331	21.836.004.775
	276.009.708.978	357.763.080.566

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	36.161.371.433	34.111.514.286
	36.161.371.433	34.111.514.286

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	5.646.211.192	2.350.131.686
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	63.931.731	1.996.934
	5.710.142.923	2.352.128.620

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	2.249.750.827	174.466.079
Chi phí môi giới bất động sản	1.450.541.739	5.338.813.136
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	42.558.016
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	4.782.827
Chi phí khác bằng tiền	-	6.046.136
	3.700.292.566	5.566.666.194

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.672.631.272	3.838.394.810
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	31.922.982	-
Chi phí khấu hao TSCĐ, lợi thế thương mại	3.489.624.625	1.069.121.396
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	77.709.634	-
Hoàn nhập dự phòng	(934.458.998)	-
Dự phòng phải thu khó đòi	14.102.920.947	14.099.095.489
Chi phí bằng tiền khác	7.640.795.307	12.627.985.428
	28.081.145.769	31.634.597.123

5.7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	792.776.824
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	-	840.033.670
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	-	47.256.846
Thu nhập khác	200	29.558.161
	200	822.334.985

5.8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	710.783.435
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	-	-
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	-	710.783.435
Các khoản bị phạt	347.385.248	234.405.862
Chi phí khác	262.054.327	440.173.525
	609.439.575	1.385.362.822

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế TNDN hiện hành	44.548.572.505	76.344.245.961
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	44.548.572.505	76.344.245.961

5.10. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(971.670.210)	11.093.053.902
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	(971.670.210)	11.093.053.902
Tổng Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(971.670.210)	11.093.053.902

5.11. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được dựa trên lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 49.207.630 cổ phiếu chi tiết như sau:

	Năm nay (VND)	Năm trước (VND) <i>Trình bày lại</i>
a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	120.416.761.222	217.189.153.343
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (i)	-	(3.046.513.273)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	(3.046.513.273)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	120.416.761.222	214.142.640.070
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	49.207.630	43.566.058
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	2.447	4.915
b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	2.447	4.915

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa xác định được số tiền trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024. Do đó, chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2024 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

Số liệu trích Quỹ khen thưởng, năm 2023 được trình bày lại dựa trên các Nghị quyết và Quyết định của Công ty và Công ty con về việc phân phối lợi nhuận năm 2023. Theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2023 được trình bày lại như sau:

	Năm trước Số trình bày lại VND	Số đã báo cáo VND
a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	217.189.153.343	217.189.153.343
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(3.046.513.273)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.046.513.273)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	214.142.640.070	217.189.153.343
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	43.566.058	43.566.058
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	4.915	4.985
b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	4.915	4.985

5.12. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	126.525.197.767	126.796.468.976
Chi phí nhân công	11.321.963.971	12.264.066.198
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	100.212.425	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	97.514.164.571	192.253.315.297
Thuế, phí và lệ phí	59.561.234	-
Chi phí dự phòng	7.076.801.115	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.446.783.069	28.833.620.315
Chi phí khác bằng tiền	26.090.676.186	45.123.013.671
	304.135.360.338	405.270.484.457

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	42.543.072.118	52.876.461.150
	42.543.072.118	52.876.461.150

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	16.958.838.857	48.217.932.000
	16.958.838.857	48.217.932.000

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

7.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.2.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc/Ban Giám đốc/Giám đốc, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc công ty con	446.863.360	459.926.730
Ông Trần Việt Đức	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên HĐQT	111.551.599	60.579.000
Ban kiểm soát			
Ông Phạm Văn Hà	Trưởng ban	140.256.340	73.367.900
Ông Nguyễn Đức Dụ	Thành viên	126.301.367	88.000.000
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên	91.832.944	60.579.000
Ban Điều hành			
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	115.198.657	98.751.154
Ông Nguyễn Quang Trí	Phó Tổng Giám đốc	121.181.480	60.579.000
Ông Vũ Anh Tấn	Phó Giám đốc công ty con	209.936.033	189.842.700
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Phó Giám đốc công ty con	85.050.000	62.470.800
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Giám đốc công ty con (đến ngày 31/03/2023)	-	20.823.600
		1.484.171.780	1.210.919.884

7.2.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty TNHH Quang Anh	Hà Nam	Thành viên chủ chốt của 2 công ty có mối quan hệ gia đình
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Trí Dũng	Hà Nam	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Hà Nam	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

	Nội dung giao dịch	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		637.925.212	1.262.927.500
Công ty TNHH HHH Quang Anh	Doanh thu bán xăng dầu	29.018.212	45.113.500
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phí quản lý KCN	608.907.000	1.217.814.000
Thu tiền bán hàng		31.920.033	45.113.500
Công ty TNHH HHH Quang Anh	Thu tiền bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	31.920.033	45.113.500

Số dư các khoản phải thu với các bên liên quan khác:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phải thu khách hàng	38.377.650.800	37.707.853.100
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	38.377.650.800	37.707.853.100

7.3. Thông tin về bộ phận

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

NĂM TRƯỚC

Chỉ tiêu	Xây lắp công trình		Bán thành phẩm bê tông		Bán xăng dầu		Cho thuê bất động sản đầu tư		Hoạt động khác		Tổng bộ phận đã báo cáo	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	72.160.070.873	42.775.112.026			73.911.794.815		555.053.400.871		41.148.021.990		785.048.400.575	
Giá vốn hàng bán	74.312.061.437	34.962.402.227			71.322.603.257		155.330.008.870		21.836.004.775		357.763.080.566	
Lợi nhuận từ hoạt động KD	(2.151.990.564)	7.812.709.799			2.589.191.558		399.723.392.001		19.312.017.215		427.285.320.009	
Tài sản bộ phận cuối năm	153.321.220.260	90.885.891.508			157.043.174.092		1.179.342.865.122		87.428.752.029		1.668.021.903.011	
Tài sản không phân bổ cuối năm	-	-			-		-		-		517.064.737.291	
Tổng Tài sản cuối năm	153.321.220.260	90.885.891.508			157.043.174.092		1.179.342.865.122		87.428.752.029		2.185.086.640.302	
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	58.291.819.805	34.554.277.625			59.706.884.607		448.379.171.950		33.239.893.672		634.172.047.659	
Nợ phải trả không phân bổ cuối năm	-	-			-		-		-		317.972.438.928	
Tổng Nợ phải trả cuối năm	58.291.819.805	34.554.277.625			59.706.884.607		448.379.171.950		33.239.893.672		952.144.486.587	

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

NĂM NAY						
Chỉ tiêu	Xây lắp công trình VND	Bán thành phẩm bê tông VND	Bán xăng dầu VND	Cho thuê bất động sản đầu tư VND	Hoạt động khác VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	43.063.101.295	41.941.857.843	75.644.190.066	255.063.962.393	78.969.508.112	494.682.619.709
Giá vốn hàng bán	39.612.222.984	37.552.656.585	72.244.783.037	94.732.232.041	31.867.814.331	276.009.708.978
Lợi nhuận từ hoạt động KD	3.450.878.311	4.389.201.258	3.399.407.029	160.331.730.352	47.101.693.781	218.672.910.731
Tài sản bộ phận cuối năm	158.923.506.919	154.785.580.571	279.163.357.999	941.308.409.595	291.435.377.189	1.825.616.232.273
Tài sản không phân bổ cuối năm	-	-	-	-	-	388.177.184.267
Tổng Tài sản cuối năm	158.923.506.919	154.785.580.571	279.163.357.999	941.308.409.595	291.435.377.189	2.213.793.416.540
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	49.846.090.757	48.548.237.114	87.559.117.896	295.239.800.104	91.408.216.083	572.601.461.954
Nợ phải trả không phân bổ cuối năm	-	-	-	-	-	320.396.496.039
Tổng Nợ phải trả cuối năm	49.846.090.757	48.548.237.114	87.559.117.896	295.239.800.104	91.408.216.083	892.997.957.993

7.4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO.



Người lập biểu
Đinh Thị Phương Thảo



Kế toán trưởng
Dương Thị Thu Hiền



Tổng Giám đốc
Trần Việt Đức
Hà Nam, Việt Nam
Ngày 26 tháng 03 năm 2025

**CÔNG TY CP
ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN THÀNH
ĐẠT**

Digitally signed by CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT
DN: C=VN, S=Hà Nam, L=Thành phố Phú Lý,
O=CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH ĐẠT, CN=CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
THÀNH ĐẠT, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
0700194008
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.03.28 14:14:50+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1



**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: 23/2025/CV-DTD

Hà Nam, ngày 28 tháng 03 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài
chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà nội

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

Căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024 và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2023, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý IV năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (Công ty) xin được giải trình về trường hợp chênh lệch lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp (TNDN) tại Báo cáo tài chính kiểm toán (BCTCKT) riêng và hợp nhất năm 2024 của Công ty có chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2024 (BCTCKT riêng 2024)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo tài chính là 178.235.913.554 đồng, so với cùng kỳ năm trước là 73.114.840.693 đồng, tăng 105.121.072.861 đồng tương đương tăng 143,8%.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất 2024 (BCTCKT hợp nhất 2024)

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo là 176.202.189.653 đồng, giảm 147.666.314.186 đồng (tương đương giảm 45,6%) so với cùng kỳ năm trước là 323.868.503.839 đồng.

Nguyên nhân:

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2024:

Nguyên nhân của sự tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế trên BCTCKT riêng 2024 so với cùng kỳ năm trước do Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 19.075.025.910 đồng. Đồng thời, doanh thu từ hoạt động tài chính tăng mạnh 81.727.295.523 đồng.

Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 2024:

Nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế trên BCTCKT hợp nhất 2024 giảm mạnh chủ yếu do Doanh thu xây lắp của Công ty giảm 290.365.780.866 đồng so với cùng kỳ.



Trên đây là các giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt về biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2024 và Báo cáo tài chính kiểm toán Hợp nhất 2024 có sự chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm 2023.

Trân trọng!

Nơi nhận

- Như trên;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Việt Đức

