

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

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Kèm theo

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

**MỤC LỤC**

	Trang
<b>1. Báo cáo của Ban Lãnh đạo</b>	<b>2 - 4</b>
<b>2. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5 - 6</b>
<b>3. Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán</b>	
- Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 8
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
- Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 32

**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

**1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 ngày 29 tháng 03 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 17 cấp ngày 29 tháng 03 năm 2019 là 220.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm hai mươi tỷ đồng chẵn ./.*)

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

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

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Thành viên
- Bà Nguyễn Thanh Tâm	Thành viên
- Ông Nguyễn Hữu Thuyết	Thành viên
- Ông Phạm Văn Diễn	Thành viên

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

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 28/03/2019) (*)
- Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 28/03/2019) (*)
- Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng

(\*) Theo nghị quyết HĐQT số 06/2019/DTD/NQ-HĐQT ngày 28/03/2019.

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

<u>Họ và tên :</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Nguyễn Quang Anh	Trưởng ban
- Ông Nguyễn Đức Dự	Thành viên
- Ông Lại Ngọc Hùng	Thành viên

**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**3. Trụ sở**

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

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

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

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

Theo Nghị quyết số 10/2018/DTĐ/NQ-HĐQT ngày 12/03/2018, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã thông qua việc thành lập Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt là công ty con với vốn điều lệ 26.000.000.000 VND, tỷ lệ vốn góp của công ty mẹ là 100% vốn điều lệ.

Ngày 27/12/2018, Công ty đã thực hiện mua đầu giá thành công 1.957.000 cổ phần tương ứng 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam.

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

Ngày 17/01/2019, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam chính thức tăng từ 46% lên 65% theo giấy chứng nhận cổ phần và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam chính thức trở thành công ty con của Công ty.

**7. Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

**8. Công bố trách nhiệm của Ban Lãnh đạo**

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Lãnh đạo Công ty được yêu cầu:

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



**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

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

Ban Lãnh đạo xác nhận rằng Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

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

**9. Ý kiến của Ban Lãnh đạo**

Theo ý kiến của Ban Lãnh đạo Công ty, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2019

**THAY MẶT BAN LÃNH ĐẠO**

**Chủ tịch HĐQT**



**Nguyễn Huy Cường**



Số: 58/2019/BCKT-PKF.VPHN

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2019

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018  
của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Ban Lãnh đạo  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được lập ngày 10 tháng 04 năm 2019, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 07 đến trang 33 kèm theo.

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

**Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo**

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

**Trách nhiệm của kiểm toán viên**

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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



**Trần Thị Nguyệt**  
Phó Tổng giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0589-2018-242-1

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hòa", written over a horizontal line.

**Nguyễn Xuân Hòa**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0909-2018-242-1



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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>384.771.405.218</b>	<b>384.541.090.361</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>141.211.182.496</b>	<b>85.877.561.267</b>
1. Tiền	111		12.299.503.892	5.210.821.319
2. Các khoản tương đương tiền	112		128.911.678.604	80.666.739.948
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>148.308.327.254</b>	<b>147.756.038.579</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	103.136.761.833	123.277.969.198
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	29.050.075.380	21.931.161.850
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Các khoản phải thu khác	136	5.4	17.283.939.881	3.729.357.371
5. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.8	(1.162.449.840)	(1.182.449.840)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>94.298.743.268</b>	<b>148.083.083.298</b>
1. Hàng tồn kho	141		94.298.743.268	148.083.083.298
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>953.152.200</b>	<b>2.824.407.217</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	953.152.200	311.815.979
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	-	2.512.591.238
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>193.801.710.634</b>	<b>107.912.414.346</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>320.288.791</b>	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	320.288.791	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>43.889.295.684</b>	<b>52.073.516.332</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	43.889.295.684	52.073.516.332
- Nguyên giá	222		94.333.481.096	92.540.349.462
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50.444.185.412)	(40.466.833.130)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.7</b>	<b>33.442.982.546</b>	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		33.442.982.546	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>111.983.463.618</b>	<b>51.248.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		26.000.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		86.380.000.000	51.248.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(396.536.382)	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.165.679.995</b>	<b>4.590.898.014</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	4.165.679.995	4.590.898.014
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>578.573.115.852</b>	<b>492.453.504.707</b>



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

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

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

Mẫu số B 01-DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>318.109.324.492</b>	<b>259.921.366.564</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>314.438.324.492</b>	<b>255.499.366.564</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	65.852.761.568	80.836.636.476
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	196.566.156.904	159.647.547.776
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	9.753.087.020	3.908.863.312
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	38.160.000.000	160.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	3.356.319.000	3.356.319.000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	750.000.000	7.590.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.671.000.000</b>	<b>4.422.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	2.922.000.000	2.922.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	749.000.000	1.500.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>260.463.791.360</b>	<b>232.532.138.143</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>260.463.791.360</b>	<b>232.532.138.143</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		220.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		220.000.000.000	200.000.000.000
2. Lợi nhuận chưa phân phối	421		40.463.791.360	32.532.138.143
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		12.532.138.143	12.684.868.965
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		27.931.653.217	19.847.269.178
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>578.573.115.852</b>	<b>492.453.504.707</b>

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2018

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT



Dương Thị Thu Hiền



Nguyễn Mạnh Tuyên




Nguyễn Huy Cường

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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B 02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	458.012.253.848	365.018.840.311
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	507.857.322	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>457.504.396.526</b>	<b>365.018.840.311</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	412.895.137.379	332.822.408.290
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>44.609.259.147</b>	<b>32.196.432.021</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	2.881.672.093	6.978.190.977
7. Chi phí tài chính	22	6.5	1.039.072.061	861.990.278
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		642.535.679	861.990.278
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.8	11.190.760.370	11.972.930.705
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>35.261.098.809</b>	<b>26.339.702.015</b>
11. Thu nhập khác	31	6.6	473.710.440	506.723.800
12. Chi phí khác	32	6.7	639.856.770	1.455.710.241
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(166.146.330)</b>	<b>(948.986.441)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>35.094.952.479</b>	<b>25.390.715.574</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	7.163.299.262	5.543.446.396
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>27.931.653.217</b>	<b>19.847.269.178</b>

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2018

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT






Dương Thị Thu Hiền

Nguyễn Mạnh Tuyên

Nguyễn Huy Cường



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

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG****Mẫu số B 03-DN***Theo phương pháp gián tiếp*

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>35.094.952.479</b>	<b>25.390.715.574</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02		12.680.945.719	12.723.717.420
- Các khoản dự phòng	03		376.536.382	1.182.449.840
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.108.972.933)	(6.978.190.977)
- Chi phí lãi vay	06		642.535.679	861.990.278
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>45.685.997.326</b>	<b>33.180.682.135</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.980.302.563	(26.596.002.763)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		53.784.340.030	(61.487.259.920)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		61.048.010.180	61.663.213.954
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(216.118.202)	973.880.938
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(642.535.679)	(861.990.278)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.545.963.151)	(5.056.578.939)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>159.094.033.067</b>	<b>1.815.945.127</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(38.706.952.232)	(11.251.889.092)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		994.545.455	822.695.103
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(14.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	187.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(61.132.000.000)	(51.248.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			13.230.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.674.994.940	5.696.124.310
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(96.169.411.837)</b>	<b>130.248.930.321</b>

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

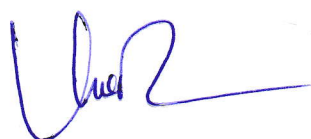
Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Định, phường Thanh Châu, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B 03-DN***Theo phương pháp gián tiếp*

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu				
2. mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			16.500.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(7.591.000.000)	(74.672.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(2.643.681.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(7.591.000.000)</b>	<b>(60.815.681.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>55.333.621.230</b>	<b>71.249.194.448</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>85.877.561.267</b>	<b>14.628.366.819</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>141.211.182.496</b>	<b>85.877.561.267</b>

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2018

**NGƯỜI LẬP****KẾ TOÁN TRƯỞNG****CHỦ TỊCH HĐQT**




**Dương Thị Thu Hiền****Nguyễn Mạnh Tuyển****Nguyễn Huy Cường**



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

**Mẫu số B09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 07/05/2001 và được chuyển đổi từ công ty TNHH thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 ngày 29 tháng 03 năm 2019.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700194008 thay đổi lần thứ 17 cấp ngày 29 tháng 03 năm 2019 là 220.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm hai mươi tỷ đồng chẵn ./.*)

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

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

Ngành nghề kinh doanh như sau:

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

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

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

**Cấu trúc doanh nghiệp:**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

<b>TÊN</b>	<b>ĐỊA CHỈ</b>
<b>Công ty có chi nhánh như sau:</b>	
Công ty Đầu tư Phát triển Thành Đạt - Chi nhánh Duy Tiên	Thôn Dũ Phố, xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam
<b>Công ty có công ty con như sau:</b>	
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt	Bến xe Phủ Lý, phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam
<b>Công ty có các công ty liên kết như sau:</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Khu Công nghiệp Đồng Văn I, thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Khu Công nghiệp Đồng Văn III, thị trấn Đồng Văn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

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

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

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

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

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

**4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG****4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Lãnh đạo phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 03 tháng).



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

**Mẫu số B09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**4.3. Nợ phải thu**

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

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

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

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

**4.4. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

***Tài sản cố định hữu hình***

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

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	19 năm
Máy móc thiết bị	03 - 08 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 năm
Tài sản khác	05 năm

**4.6. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

**4.7. Chi phí trả trước**

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

**4.8. Nợ phải trả**

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

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

**4.9. Chi phí phải trả**

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



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

**Mẫu số B09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

bao gồm: chi phí kiểm toán, chi phí thi công. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**4.10. Vốn chủ sở hữu**

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

**4.11. Doanh thu**

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

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

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

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

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

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

**4.14. Thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):**

- Thuế suất thuế GTGT đối với hợp đồng xây dựng, bê tông thương phẩm và hoạt động chuyển nhượng bất động sản: 10%, đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****Mẫu số B09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

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

**Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):**

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

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

**4.15. Bù trừ các công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu**

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

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

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

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

**4.16. Các bên liên quan**

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

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



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

**Mẫu số B09-DN**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

**4.17. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

***Lĩnh vực kinh doanh***

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

***Khu vực địa lý***

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo thứ yếu): Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu cho bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phát sinh chủ yếu tại tỉnh Hà Nam nên công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
Tiền mặt	4.667.556.611	3.383.747.727
Tiền gửi ngân hàng	7.631.947.281	1.827.073.592
Các khoản tương đương tiền (*)	128.911.678.604	80.666.739.948
<b>Cộng</b>	<b>141.211.182.496</b>	<b>85.877.561.267</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng, chi tiết tại các ngân hàng như sau:

(i) Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2018/HDTG.482.423110 ngày 13/04/2018 ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nam, số tiền 20.499.228.514 đồng (trong đó: số tiền gốc là 20.000.000.000, số lãi đã nhập gốc đến 31/12/2018 là 499.228.514), kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 5,3%/năm, phương thức trả lãi: lãi nhập gốc.

(ii) Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam:

- Tài khoản tiền gửi có kỳ hạn số 214000106666 ngày 24/07/2018 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam, số tiền 30.355.397.260 đồng, kỳ hạn 3 tháng, phương thức trả lãi: lãi nhập gốc.

- Tài khoản tiền gửi có kỳ hạn số 218000118157 ngày 20/11/2018 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam, số tiền 30.000.000.000 đồng, kỳ hạn 3 tháng, phương thức trả lãi: lãi nhập gốc.

- Tài khoản tiền gửi có kỳ hạn số 217000073615 ngày 11/03/2017 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam, số tiền 8.057.052.830 đồng, kỳ hạn 3 tháng, phương thức trả lãi: lãi nhập gốc.

- Tài khoản tiền gửi có kỳ hạn số 211000115457 ngày 24/10/2018 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam, số tiền 40.000.000.000 đồng, kỳ hạn 3 tháng, phương thức trả lãi: lãi nhập gốc.

**5.2 Phải thu khách hàng**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>103.136.761.833</b>	<b>123.277.969.198</b>
Phải thu khách hàng trong nước (chi tiết chiếm từ 10% trở lên trên tổng khoản phải thu)	34.026.352.700	21.000.000.000
- Ban QLDA Thanh Liêm - Cụm CN Kien Khê Giai đoạn I	21.000.000.000	21.000.000.000
- Công ty CP Xi măng Vicem Bút Sơn - Bến mới số 4 Cảng Bút Sơn	13.026.352.700	-
Phải thu khách hàng khác	69.110.409.133	102.277.969.198
<b>Cộng</b>	<b>103.136.761.833</b>	<b>123.277.969.198</b>

**b) Phải thu khách hàng dài hạn****c) Phải thu của khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan****5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
- Công ty TNHH VTXD & TM Trường Giang Hà Nam	2.425.680.000	-
- Công ty TNHH Phương Lâm	4.715.190.518	5.977.693.118
- Các công ty khác	21.909.204.862	15.953.468.732
<b>Cộng</b>	<b>29.050.075.380</b>	<b>21.931.161.850</b>



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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Mẫu số B 09-DN**

Đơn vị tính: VND

**5.4 Phải thu khác**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>17.283.939.881</b>	-	<b>3.729.357.371</b>	-
- Phải thu khác	3.888.789.881	-	3.561.879.334	-
+ Đối tượng khác	401.723.214	-	74.812.667	-
+ Lãi cho vay phải thu (ông Nguyễn Huy Cường)	3.487.066.667	-	3.487.066.667	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	13.395.150.000	-	167.478.037	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>320.288.791</b>	-	-	-
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	320.288.791	-	-	-
<b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
+ Lãi cho vay phải thu (ông Nguyễn Huy Cường)	3.487.066.667		3.487.066.667	

**5.5 Hàng tồn kho**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	2.383.013.470		6.717.417.446	
Chi phí SXKD dở dang	91.894.741.421		141.365.639.789	
Thành phẩm nhập kho	20.988.377		26.063	
<b>Cộng</b>	<b>94.298.743.268</b>		<b>148.083.083.298</b>	

**5.6 Chi phí trả trước**

	31/12/2018	01/01/2018
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>953.152.200</b>	<b>311.815.979</b>
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	953.152.200	311.815.979
<b>b) Dài hạn</b>	<b>4.165.679.995</b>	<b>4.590.898.014</b>
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.165.679.995	4.590.898.014
<b>Cộng</b>	<b>5.118.832.195</b>	<b>4.902.713.993</b>

**5.7 Tài sản dở dang dài hạn**

<b>a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>		
<b>b) Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
- Xây dựng cơ bản	33.442.982.546	-
<b>Cộng</b>	<b>33.442.982.546</b>	-

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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**Mẫu số B 09-DN****5.8 . NỢ XẤU**

Đơn vị tính : VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
- Các khoản phải thu ngắn hạn	<b>1.162.449.840</b>	-	<b>(1.162.449.840)</b>	<b>1.182.449.840</b>
+ Ban GPMB BTHT và TĐC - Tái định cư khu vườn tổng xã Liêm Cẩn	5.931.500	-	(5.931.500)	5.931.500
+ Công ty CP Tasco Trường Phát	200.001.840	-	(200.001.840)	200.001.840
+ Công ty CP Xây dựng Thương mại Hà An	174.182.500	-	(174.182.500)	194.182.500
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Lam Phương	512.020.000	-	(512.020.000)	512.020.000
+ Trường THPT Phỷ Lý B	103.454.000	-	(103.454.000)	103.454.000
+ UBND thị trấn Kiến Khê	41.676.000	-	(41.676.000)	41.676.000
+ Viện KSND tỉnh Hà Nam	125.184.000	-	(125.184.000)	125.184.000
<b>Cộng</b>	<b>1.162.449.840</b>	<b>-</b>	<b>(1.162.449.840)</b>	<b>1.182.449.840</b>



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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**5.9 Các khoản đầu tư tài chính**

Mẫu số B 09-DN

Đơn vị tính : VND

01/01/2018

31/12/2018

(VND)

	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
<b>a) Chứng khoán kinh doanh</b>						
<b>b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>						
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>112.380.000.000</b>	<b>(*)</b>	<b>(396.536.382)</b>	<b>51.248.000.000</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>
- Đầu tư vào Công ty con	26.000.000.000	(*)	-	-	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt - tỷ lệ sở hữu 100% (i)	26.000.000.000	(*)	-	-	-	(*)
- Đầu tư vào Công ty liên kết	86.380.000.000	(*)	(396.536.382)	51.248.000.000	(*)	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III-tỷ lệ sở hữu 46%	47.348.000.000	(*)		47.348.000.000	(*)	(*)
+ Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam - tỷ lệ sở hữu 39%	39.032.000.000	(*)	(396.536.382)	3.900.000.000	(*)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>112.380.000.000</b>	<b>(*)</b>	<b>(396.536.382)</b>	<b>51.248.000.000</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2018/DTD/NQ-HQQT ngày 12/03/2018, Công ty thành lập Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt là công ty con có vốn điều lệ là 26.000.000.000 VND, tỷ lệ vốn góp của Công ty là 100% vốn điều lệ.

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

- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: kinh doanh dịch vụ bến xe.

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

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực: cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp.

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

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

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III.

Ngày 27/12/2018, Công ty đã thực hiện mua đấu giá thành công 1.957.000 cổ phần tương ứng 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III. Đến ngày 17/01/2019, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tăng lên là 65% theo giấy chứng nhận cổ phần.

(\*) Xem thuyết minh Báo cáo tài chính số 8.5.iv - Giá trị hợp lý

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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B 09-DN

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	2.138.050.205	48.864.810.131	36.651.434.094	762.321.818	4.123.733.214	92.540.349.462
Tăng trong năm		5.263.969.686				5.263.969.686
- Mua trong năm		4.990.909.091				4.990.909.091
- Đầu tư XDCB hoàn thành		273.060.595				273.060.595
- Tăng khác						
Giảm trong năm		(3.470.838.052)				(3.470.838.052)
- Thanh lý, nhượng bán		(3.470.838.052)				(3.470.838.052)
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	2.138.050.205	50.657.941.765	36.651.434.094	762.321.818	4.123.733.214	94.333.481.096
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	876.407.974	19.633.347.223	15.452.094.572	432.464.364	4.072.518.997	40.466.833.130
Tăng trong năm	115.570.284	7.419.106.979	4.942.589.875	152.464.364	51.214.217	12.680.945.719
- Số khấu hao trong năm	115.570.284	7.419.106.979	4.942.589.875	152.464.364	51.214.217	12.680.945.719
- Tăng khác						
Giảm trong năm		(2.703.593.437)				(2.703.593.437)
- Thanh lý, nhượng bán		(2.703.593.437)				(2.703.593.437)
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	991.978.258	24.348.860.765	20.394.684.447	584.928.728	4.123.733.214	50.444.185.412
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm	1.261.642.231	29.231.462.908	21.199.339.522	329.857.454	51.214.217	52.073.516.332
2. Tại ngày cuối năm	1.146.071.947	26.309.081.000	16.256.749.647	177.393.090		43.889.295.684

- Giá trị còn lại của Tài sản thế chấp cầm cố: 2.158.145.455 VND

- Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết, đang sử dụng: 7.438.953.393 VND



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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**5.11 Vay và nợ thuê tài chính**

		31/12/2018		01/01/2018		Đơn vị tính: VND	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>		<b>750.000.000</b>	<b>750.000.000</b>	<b>750.000.000</b>	<b>7.590.000.000</b>	<b>7.590.000.000</b>	<b>7.590.000.000</b>
Vay ngắn hạn VND		750.000.000	750.000.000	750.000.000	7.590.000.000	7.590.000.000	7.590.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam		-	-	-	6.500.000.000	6.500.000.000	6.500.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm (1)		750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN Hà Nam (2)		-	-	-	340.000.000	340.000.000	340.000.000
<b>b) Vay dài hạn</b>		<b>749.000.000</b>	<b>749.000.000</b>	<b>-</b>	<b>751.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Thanh Liêm (1)		749.000.000	749.000.000	-	751.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.499.000.000</b>	<b>1.499.000.000</b>	<b>750.000.000</b>	<b>8.341.000.000</b>	<b>9.090.000.000</b>	<b>9.090.000.000</b>

Chi tiết các khoản vay như sau:

STT	Đối tượng	Số hợp đồng và ngày hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
1	Ngân hàng NN và Phát triển NT - CN Thanh Liêm	2901LAV/20150602 3 ngày 29/12/2015	3.000.000.000	48 tháng	9,6%/năm	Thanh toán tiền mua xe ô tô theo hợp đồng kinh tế số 2812-01/IMID-TĐ/HĐKT/2015	Bảng tài sản của công ty và của bên thứ ba
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN Hà Nam	143/2015/CVTL/H NA ngày 02/07/2015	2.020.000.000	36 tháng	7,22%/năm	Thanh toán một phần chi phí mua ô tô xe ô tô tự do nhãn hiệu Shacman	3 ô tô nhãn hiệu Shacman BKS: 90C038.88; 90C-037.68; 90C-039.64

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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

**5.12 Phải trả người bán**

	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>65.852.761.568</b>	<b>65.852.761.568</b>	<b>80.836.636.476</b>	<b>80.836.636.476</b>
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên	10.469.011.630	10.469.011.630	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Giao thông Long Nguyệt	10.469.011.630	10.469.011.630	-	-
Các khoản phải trả người bán khác	55.383.749.938	55.383.749.938	80.836.636.476	80.836.636.476
<b>Cộng</b>	<b>65.852.761.568</b>	<b>65.852.761.568</b>	<b>80.836.636.476</b>	<b>80.836.636.476</b>
<b>b) Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>				
<b>c) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	7.207.200	7.207.200	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7.207.200</b>	<b>7.207.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**5.13 Người mua trả tiền trước**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
- Cơ sở II Bệnh viện Bạch Mai - HTKT	70.082.334.800	45.897.600.000
- Cơ sở II Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức - HTKT	64.679.533.600	43.733.700.000
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	31.183.891.510	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	30.620.396.994	70.016.247.776
<b>Cộng</b>	<b>196.566.156.904</b>	<b>159.647.547.776</b>
<b>b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>		
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	31.183.891.510	-

**5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

<b>a) Phải nộp</b>	<b>01/01/2018</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp/bù trừ trong năm</b>	<b>31/12/2018</b>
- Thuế GTGT	76.798.568	42.103.138.676	40.895.039.106	1.284.898.138
- Thuế TNDN	3.826.809.640	7.163.299.262	2.545.963.151	8.444.145.751
- Thuế TNCN	-	3.696.205	3.696.205	-
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	5.255.104	169.925.570	151.137.543	24.043.131
- Các loại thuế khác	-	1.341.850.400	1.341.850.400	-
<b>Cộng</b>	<b>3.908.863.312</b>	<b>50.781.910.113</b>	<b>44.937.686.405</b>	<b>9.753.087.020</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế GTGT nộp thừa	2.512.591.238	2.512.591.238	-	-
- Thuế tài nguyên	-	2.604.124.815	2.604.124.815	-
<b>Cộng</b>	<b>2.512.591.238</b>	<b>5.116.716.053</b>	<b>2.604.124.815</b>	<b>-</b>

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

**5.15 Chi phí phải trả**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>38.160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>
- Trích trước chi phí kiểm toán	160.000.000	160.000.000
- Chi phí thi công phải trả	38.000.000.000	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>38.160.000.000</b>	<b>160.000.000</b>



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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

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

- Cổ tức, lợi nhuận phải trả

**Cộng****b) Dài hạn**

Phải trả dài hạn khác

- Công ty Cổ phần Cát Đại Lợi (\*)

- Công ty TNHH Đồng Phát (\*)

**Cộng**

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	200.000.000.000		<b>18.684.868.965</b>	<b>218.684.868.965</b>
Tăng vốn trong năm trước				-
Lãi trong năm trước			19.847.269.178	19.847.269.178
Tăng khác				-
Giảm vốn trong năm trước				-
Phân phối lợi nhuận			(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>200.000.000.000</b>	-	<b>32.532.138.143</b>	<b>232.532.138.143</b>
Tăng vốn trong năm (*)	20.000.000.000			20.000.000.000
Lãi trong năm			27.931.653.217	27.931.653.217
Tăng khác				-
Giảm vốn trong năm				-
Phân phối lợi nhuận (*)			(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Lỗ trong năm				-
Giảm khác				-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>220.000.000.000</b>	-	<b>40.463.791.360</b>	<b>260.463.791.360</b>

(\*) Công ty tăng vốn cổ phần trong năm bằng hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết số 12/2018/DTĐ/NQ-HĐQT ngày 10/05/2018.

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của các đối tượng khác

- Ông Nguyễn Huy Cường

- Bà Nguyễn Thanh Tâm

- Các đối tượng khác

**Cộng****Tỷ lệ sở hữu****31/12/2018****01/01/2018**

22,73%

50.000.000.000

36.000.000.000

5,00%

11.000.000.000

72,27%

159.000.000.000

164.000.000.000

**100%****220.000.000.000****200.000.000.000****b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận****Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

- Vốn góp đầu năm

- Vốn góp tăng trong năm

- Vốn góp giảm trong năm

- Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

**Năm 2018****Năm 2017**

200.000.000.000

200.000.000.000

20.000.000.000

-

220.000.000.000

200.000.000.000

20.000.000.000

6.000.000.000

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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

<b>Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>22.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	22.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	22.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>22.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
- Cổ phiếu phổ thông	22.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

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

Đơn vị tính: VND

<b>6.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu bán bê tông	17.088.675.719	34.862.282.422
- Doanh thu xây lắp	380.218.203.257	316.362.413.835
- Doanh thu bán đất khu nhà ở Khê Lôi	53.392.752.667	-
- Doanh thu khác	7.312.622.205	13.794.144.054
<b>Cộng</b>	<b>458.012.253.848</b>	<b>365.018.840.311</b>
<b>Doanh thu các bên liên quan</b>	<b>191.818.181.818</b>	<b>99.841.466.363</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	191.818.181.818	99.841.466.363
<b>6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Giảm giá hàng bán	507.857.322	
<b>Cộng</b>	<b>507.857.322</b>	<b>-</b>
<b>6.3 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
- Giá vốn bán bê tông	14.957.116.581	31.787.260.034
- Giá vốn xây lắp	346.115.022.975	288.457.714.608
- Giá vốn bán đất khu nhà ở Khê Lôi	47.731.960.901	-
- Giá vốn bán hàng khác	4.091.036.922	12.577.433.648
<b>Cộng</b>	<b>412.895.137.379</b>	<b>332.822.408.290</b>
<b>6.4 Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	2.881.672.093	5.652.191.402
Lãi từ các khoản đầu tư	-	1.325.999.575
<b>Cộng</b>	<b>2.881.672.093</b>	<b>6.978.190.977</b>
<b>6.5 Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
Lãi tiền vay	642.535.679	861.990.278
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	396.536.382	
<b>Cộng</b>	<b>1.039.072.061</b>	<b>861.990.278</b>



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

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

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

Mẫu số B 09-DN

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

**6.6 Thu nhập khác**

Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định  
 - Giá trị còn lại  
 - Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định  
 Thu bồi thường bảo hiểm  
 Tiền thưởng doanh số thu được  
**Cộng**

Năm 2018	Năm 2017
227.300.840	-
(767.244.615)	-
994.545.455	-
102.108.000	
144.301.600	506.723.800
<b>473.710.440</b>	<b>506.723.800</b>

**6.7 Chi phí khác**

Lỗ từ hoạt động thanh lý tài sản cố định  
 Chi tiền bồi thường từ bảo hiểm cho nhân viên  
 Các khoản chi phí khác  
**Cộng**

Năm 2018	Năm 2017
-	479.105.831
102.108.000	-
537.748.770	976.604.410
<b>639.856.770</b>	<b>1.455.710.241</b>

**6.8 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp  
 Chi phí khấu hao tài sản cố định  
 Chi phí nhân công  
 Dự phòng phải thu khó đòi  
 Chi phí quản lý doanh nghiệp khác  
**Cộng**

Năm 2018	Năm 2017
3.556.808.163	5.219.357.305
1.322.356.130	2.103.169.122
2.254.452.033	1.933.738.343
(20.000.000)	1.182.449.840
7.633.952.207	6.753.573.400
<b>11.190.760.370</b>	<b>11.972.930.705</b>

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

Chi phí nguyên liệu, vật liệu  
 Chi phí nhân công  
 Chi phí khấu hao tài sản cố định  
 Chi phí dịch vụ mua ngoài  
 Chi phí bằng tiền khác  
**Cộng**

Năm 2018	Năm 2017
185.832.517.567	200.806.957.569
46.997.763.053	61.891.939.956
12.680.945.719	12.723.717.420
117.675.660.862	88.430.889.958
11.711.414.619	37.512.114.765
<b>374.898.301.820</b>	<b>401.365.619.668</b>

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

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  
 - Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế  
   + Chi phí không được trừ  
 - Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế  
   + Lãi cổ tức được chia trong năm  
   + Hoàn nhập chi phí phần trích lập dự phòng đã thu được  
 Thu nhập chịu thuế  
 Thuế suất thuế TNDN  
**Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Năm 2018	Năm 2017
35.094.952.479	25.390.715.574
741.543.833	2.329.515.980
741.543.833	2.329.515.980
20.000.000	2.999.575
20.000.000	2.999.575
35.816.496.312	27.717.231.979
20%	20%
<b>7.163.299.262</b>	<b>5.543.446.396</b>

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

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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**8.3. BÁO CÁO BỘ PHẬN****8.3.1 Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

**Năm nay**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Bán bê tổng thương phẩm	Dịch vụ xây lắp	Chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG
Doanh thu	17.088.675.719	380.218.203.257	53.392.752.667	7.312.622.205	458.012.253.848
Các khoản giảm trừ doanh thu		507.857.322			507.857.322
Giá vốn hàng bán	14.957.116.581	346.115.022.975	47.731.960.901	4.091.036.922	412.895.137.379
Lợi nhuận gộp	2.131.559.138	33.595.322.960	5.660.791.766	3.221.585.283	44.609.259.147
<b>Tổng tài sản</b>					578.573.115.852
<b>Nợ phải trả</b>					318.109.324.492
Tổng chi phí đã phát sinh trong niên độ để mua tài sản dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ					38.706.952.232
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn					12.680.945.719
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền, ngoại trừ chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí					
<b>Năm trước</b>					
CHỈ TIÊU	Bán bê tổng thương phẩm	Dịch vụ xây lắp	Hoạt động khác	TỔNG CỘNG	
Doanh thu	34.862.282.422	316.362.413.835	13.794.144.054	365.018.840.311	
Các khoản giảm trừ doanh thu				-	
Giá vốn hàng bán	31.787.260.034	288.457.714.608	12.577.433.648	332.822.408.290	
Lợi nhuận gộp	3.075.022.388	27.904.699.227	-	32.196.432.021	
<b>Tổng tài sản</b>				492.453.504.707	
<b>Nợ phải trả</b>				259.921.366.564	
Tổng chi phí đã phát sinh trong niên độ để mua tài sản dự kiến sẽ sử dụng nhiều hơn một niên độ				11.251.889.092	
Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				12.723.717.420	
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền, ngoại trừ chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí dài hạn					



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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

**8.3.2 Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo thứ yếu): Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu cho bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phát sinh chủ yếu tại tỉnh Hà Nam nên công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**8.4 Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ tài chính**

Theo Nghị quyết số 10/2018/DTĐ/NQ-HĐQT ngày 12/03/2018, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã thông qua việc thành lập Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt là công ty con với vốn điều lệ 26.000.000.000 VND, tỷ lệ vốn góp của Công ty là 100% vốn điều lệ.

Ngày 27/12/2018, Công ty đã thực hiện mua đầu giá thành công 1.957.000 cổ phần tương ứng 19% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III. Đến ngày 17/01/2019, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tăng lên là 65% theo giấy chứng nhận cổ phần.

**8.5 Công cụ tài chính**

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

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

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

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

**(i) Rủi ro thị trường**

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

***Rủi ro lãi suất***

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

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

***Rủi ro về ngoại tệ***

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

**(ii) Rủi ro tín dụng**

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

***Phải thu khách hàng***

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

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



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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

*Tiền gửi ngân hàng*

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

## (iii) Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 năm trở lên</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>31/12/2018</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	141.211.182.496		141.211.182.496
Phải thu khách hàng	103.136.761.833		103.136.761.833
Đầu tư	-	111.983.463.618	111.983.463.618
Phải thu khác	17.283.939.881	320.288.791	17.604.228.672
Tài sản tài chính khác	-		-
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.162.449.840)	-	(1.162.449.840)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(396.536.382)		(396.536.382)
<b>Tổng cộng</b>	<b>260.072.897.988</b>	<b>112.303.752.409</b>	<b>372.376.650.396</b>
Các khoản vay và nợ	750.000.000	749.000.000	1.499.000.000
Phải trả người bán	65.852.761.568		65.852.761.568
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	41.516.319.000	2.922.000.000	44.438.319.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>108.119.080.568</b>	<b>3.671.000.000</b>	<b>111.790.080.568</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>151.953.817.420</b>	<b>108.632.752.409</b>	<b>260.586.569.828</b>
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 năm trở lên</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>01/01/2018</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.877.561.267		85.877.561.267
Phải thu khách hàng	123.277.969.198		123.277.969.198
Đầu tư		51.248.000.000	51.248.000.000
Phải thu khác	3.729.357.371	-	3.729.357.371
Tài sản tài chính khác	-		-
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.182.449.840)		(1.182.449.840)
<b>Tổng cộng</b>	<b>211.702.437.996</b>	<b>51.248.000.000</b>	<b>262.950.437.996</b>
Các khoản vay và nợ	7.590.000.000	1.500.000.000	9.090.000.000
Phải trả người bán	80.836.636.476		80.836.636.476
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	3.516.319.000	2.922.000.000	6.438.319.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>91.942.955.476</b>	<b>4.422.000.000</b>	<b>96.364.955.476</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>119.759.482.520</b>	<b>46.826.000.000</b>	<b>166.585.482.520</b>



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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

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

**iv Giá trị hợp lý**

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2018	01/01/2018
<b>Tài sản tài chính</b>				
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	119.258.251.874	125.824.876.729	119.258.251.874	125.824.876.729
Tài sản khác	34.396.134.746	2.824.407.217	34.396.134.746	2.824.407.217
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	111.983.463.618	51.248.000.000	(*)	(*)
Tiền và các khoản tương đương tiền	141.211.182.496	85.877.561.267	141.211.182.496	85.877.561.267
<b>Tổng cộng</b>	<b>406.849.032.734</b>	<b>265.774.845.213</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.499.000.000	9.090.000.000	1.499.000.000	9.090.000.000
Phải trả người bán	65.852.761.568	80.836.636.476	65.852.761.568	80.836.636.476
Phải trả khác	6.278.319.000	6.278.319.000	6.278.319.000	6.278.319.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>73.630.080.568</b>	<b>96.204.955.476</b>	<b>73.630.080.568</b>	<b>96.204.955.476</b>

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2018 và ngày 01/01/2018. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

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

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

Bên liên quan	Địa điểm	Quan hệ
Ông Nguyễn Huy Cường	Hà Nam	Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt	Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	Hà Nam	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Nghịệp vụ	Số tiền VND
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Thành Đạt	Góp vốn thành lập công ty con	26.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	Phải thu về bán hàng	211.000.000.000
	Thu tiền bán hàng	242.183.891.510

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

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

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay (VND)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chủ tịch HĐQT	186.138.381
Ông Trần Việt Đức	Tổng Giám đốc	100.307.692
Ông Nguyễn Mạnh Tuyển	Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng	144.069.707
<b>Tổng cộng</b>		<b>430.515.780</b>

**8.7 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam.

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

**8.9 Những thông tin khác**

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

Hà Nam, ngày 10 tháng 04 năm 2018

**NGƯỜI LẬP****KẾ TOÁN TRƯỞNG****CHỦ TỊCH HĐQT**

Dương Thị Thu Hiền

Nguyễn Mạnh Tuyển

Nguyễn Huy Cường