

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIỀN THÀNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2021**



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIỀN THÀNH**

Khu đô thị Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 28

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH

Khu đô thị Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong năm và đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Quyết	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 26/04/2021)
Ông Nguyễn Hữu Trường	Thành viên (miễn nhiệm chủ tịch Hội đồng Quản trị ngày 26/04/2021)
Ông Vũ Quốc Hòa	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/04/2021)
Ông Phan Thanh Nam	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Thanh Nam	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Quang Chiến	Phó Tổng Giám đốc

#### Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 30/06/2021)
Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 30/06/2021)
Ông Nguyễn Hữu Trường	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/06/2021)
Bà Hà Thị Tuyết Chinh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 29/04/2021)
Bà Đoàn Thị Anh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 29/04/2021)

### ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Phan Thanh Nam, chức danh Tổng Giám đốc.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ TIẾN THÀNH**

Khu đô thị Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

---

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và 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 hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



---

**Phan Thanh Nam**

**Tổng Giám đốc**

*Ngày 01 tháng 03 năm 2022*

Số: 0103/2022/BCTC-KTV/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông và Hội đồng Quản trị  
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiên Thành

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiên Thành (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 01/03/2022, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### 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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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 Tổng Giám đốc 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 ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không được tham gia chứng kiến kê hàng hóa tồn kho của công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021. Đồng thời cũng không thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế. Vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và giá trị của hàng hóa nằm trong khoản mục hàng tồn kho với số tiền là 81,496 tỷ đồng cũng như ảnh hưởng của các khoản mục này đến các chỉ tiêu khác được trình bày trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của Chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính 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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, Báo cáo kiểm toán độc lập số 178/2021/BCKT-TC ngày 22/03/2021 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn  
Đất Việt tại Hà Nội



**ĐỖ THỊ THU HUYỀN** – Phó Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2991-2020-037-1

**TRẦN THỊ THANH TÚ** - Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3372-2020-037-1

1/2/2022 10:00 AM

1/2/2022 10:00 AM

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 01-DN**  
 Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>542.593.076.679</b>	<b>363.771.499.461</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>50.234.443.842</b>	<b>25.001.629.351</b>
1. Tiền	111		7.434.443.842	25.001.629.351
2. Các khoản tương đương tiền	112		42.800.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>264.765.488.853</b>	<b>193.065.579.249</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	138.234.580.928	103.146.186.461
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	50.751.320.000	57.066.095.651
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	75.779.587.925	37.353.297.137
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(4.500.000.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>227.320.024.493</b>	<b>145.343.038.082</b>
1. Hàng tồn kho	141		227.320.024.493	145.343.038.082
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>273.119.491</b>	<b>361.252.779</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	273.119.491	97.087.301
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	262.753.147
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		-	1.412.331
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>142.310.086.659</b>	<b>151.571.084.562</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	6.000.000	6.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>59.932.782.728</b>	<b>62.535.929.469</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	26.805.700.682	29.408.847.423
- Nguyên giá	222		39.539.248.928	39.539.248.928
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.733.548.246)	(10.130.401.505)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	33.127.082.046	33.127.082.046
- Nguyên giá	228		33.127.082.046	33.127.082.046
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.9</b>	<b>82.219.556.171</b>	<b>89.016.870.000</b>
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		85.100.000.000	88.916.870.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.980.443.829)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		100.000.000	100.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>151.747.760</b>	<b>12.285.093</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	151.747.760	12.285.093
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>684.903.163.338</b>	<b>515.342.584.023</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 01-DN**  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>276.228.528.843</b>	<b>107.390.906.091</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>265.218.528.843</b>	<b>93.240.906.091</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	45.381.643.020	3.567.064.200
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	91.202.930.316	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	2.947.913.679	29.331.984.849
4. Phải trả người lao động	314		156.865.010	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	58.928.510	146.394.720
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	67.624.060.555	6.811.132.637
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10a	55.452.290.565	50.990.432.497
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.393.897.188	2.393.897.188
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>11.010.000.000</b>	<b>14.150.000.000</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10b	11.010.000.000	14.150.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>408.674.634.495</b>	<b>407.951.677.932</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>408.674.634.495</b>	<b>407.951.677.932</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		373.748.460.000	373.748.460.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		373.748.460.000	373.748.460.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.394.830.504	8.394.830.504
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		26.531.343.991	25.808.387.428
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25.808.387.428	38.953.491.241
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		722.956.563	(13.145.103.813)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>684.903.163.338</b>	<b>515.342.584.023</b>



Phan Thanh Nam  
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 03 năm 2022

Đào Vũ Thịnh Vân  
Kế toán trưởng

Đào Vũ Thịnh Vân  
Người lập biểu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**MẪU SỐ B 02-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	252.043.185.052	143.800.776.591
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	252.043.185.052	143.800.776.591
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	238.546.776.907	142.210.790.691
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.496.408.145	1.589.985.900
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	109.882.753	2.110.940.660
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	8.285.220.514	6.328.055.145
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.280.008.192	6.319.290.345
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	4.206.629.170	1.235.496.578
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	392.683.922	9.219.341.193
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		721.757.292	(13.081.966.356)
11. Thu nhập khác	31		2.010.003	5.463.355
12. Chi phí khác	32		810.732	68.600.812
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	1.199.271	(63.137.457)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		722.956.563	(13.145.103.813)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		722.956.563	(13.145.103.813)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	19	(352)



Phan Thanh Nam  
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 03 năm 2022

Đào Vũ Thịnh Vân  
Kế toán trưởng

Đào Vũ Thịnh Vân  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**MẪU SỐ B 03-DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		722.956.563	(13.145.103.813)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.603.146.741	2.607.152.100
- Các khoản dự phòng	03		(1.519.556.171)	4.500.000.000
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(109.882.753)	(2.110.940.660)
- Chi phí lãi vay	06		5.280.008.192	6.319.290.345
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.976.672.572	(1.829.602.028)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(62.035.410.564)	51.760.157.094
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(81.976.986.411)	(32.660.283.006)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		166.618.230.894	(27.151.698.024)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(315.494.857)	(36.731.451)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.367.474.402)	(6.235.336.813)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		23.899.537.232	(16.153.494.228)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.419.191	2.110.940.660
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11.419.191	2.110.940.660
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		130.690.706.162	99.745.458.422
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(129.368.848.094)	(110.729.599.952)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.321.858.068	(10.984.141.530)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		25.232.814.491	(25.026.695.098)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		25.001.629.351	50.028.324.449
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	50.234.443.842	25.001.629.351



Phan Thanh Nam  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 01 tháng 03 năm 2022

Đào Vũ Thịnh Vân  
 Kế toán trưởng

Đào Vũ Thịnh Vân  
 Người lập biểu

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành (gọi tắt là “Công ty”) thành lập theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0100596523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 11 năm 2003. Giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11, ngày 06/07/2021.

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội với số lượng 37.374.846 cổ phiếu niêm yết tương ứng 373.748.460.000 đồng với mã chứng khoán là TTH.

**• Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ: Khu đô thị Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

**Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính:** Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, xây dựng, thương mại và dịch vụ.

**Ngành nghề kinh doanh chính:** Kinh doanh vật liệu xây dựng.

**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.

Số lượng nhân viên của công ty tại ngày 31/12/2021 là: 29 (tại ngày 31/12/2020 là 21).

**II. NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

**3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được trình bày 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.

**2. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày Báo cáo tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm hoạt động. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**3. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

***Tài sản tài chính***

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu của khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng, phải thu về cho vay, phải thu khác, giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

***Nợ phải trả tài chính***

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ, phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính, giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chuyển đổi và cổ phiếu ưu đãi.

***Bù trừ các công cụ tài chính***

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

**5. Các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi 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 với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

***Các khoản đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận từ đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính***

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

**6. Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**7. 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

**8. 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***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm 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.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**Khấu hao**

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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 35
Máy móc, thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 06
Trang thiết bị quản lý	03 - 05

**9. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ thông qua các dự án đầu tư nhằm mục đích để bán.

Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản nắm giữ chờ tăng giá. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, thì nguyên giá của bất động sản đầu tư được ghi giảm tương ứng với tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do bán hay thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

**10. Chi phí đi vay**

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.

Tất cả các chi phí lãi vay trong năm được ghi nhận vào kết quả kinh doanh.

**11. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**13. Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**14. Vốn 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 Công ty 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**15. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) 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; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

***Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản***

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chỉ tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

***Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**16. Thuế**

***Thuế thu nhập hiện hành***

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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.

***Thuế khác***

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Cuối năm	Đầu năm
- Tiền mặt	555.677.436	1.993.640.357
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.878.766.406	23.007.988.994
- Các khoản tương đương tiền (*)	42.800.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>50.234.443.842</b>	<b>25.001.629.351</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 3,2%/năm.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty CP Đông Thiên Phú Hưng Yên	-	12.990.231.265
- Công ty Cổ phần Đông Nam Á Việt Nam	-	11.681.400.000
- Công ty TNHH MTV Thép Trọng Dương	11.026.666.099	39.089.000.000
- Công ty TNHH Thép Nguyên Khang	34.600.000.000	18.675.030.250
- Công ty Cổ phần ISMJ Hà Nam	1.610.000.000	13.429.278.720
- Công ty CP LICOGI 13- Nền móng Xây dựng	40.446.228.385	-
- Công ty CP BKT	24.747.171.350	-
- Các khách hàng khác	25.804.515.094	7.281.246.226
<b>Cộng</b>	<b>138.234.580.928</b>	<b>103.146.186.461</b>

Trong đó phải thu của khách hàng là các bên liên quan xem chi tiết tại thuyết minh VII.1

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Minh Anh	-	10.045.000.000
- Công ty Rượu bia Nước giải khát Thái Bình Dương	3.400.000.000	11.316.000.000
- Công ty CP Xây lắp và DVTM Tiến thành	23.250.000.000	-
- Công ty CP XD và TM Minh Thành Đạt	20.951.076.000	-
- Công ty CP đầu tư và XNK Red ocean Việt Nam	-	9.073.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và PT Minh Văn Anh	-	12.039.199.997
- Công ty CP Tập đoàn Đông Thiên Phú	-	6.032.995.654
- Các khách hàng khác	3.150.244.000	8.559.900.000
<b>Cộng</b>	<b>50.751.320.000</b>	<b>57.066.095.651</b>

Trong đó người mua trả tiền trước là các bên liên quan xem chi tiết tại thuyết minh VII.1



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Phải thu khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>75.779.587.925</b>	<b>-</b>	<b>37.353.297.137</b>	<b>(4.500.000.000)</b>
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	98.463.562	-	-	-
- Tạm ứng	70.875.398.921	-	3.147.779.740	-
+ Phan Thanh Nam (*)	52.020.743.328	-	182.511.920	-
+ Nguyễn Hữu Trường	-	-	2.923.267.820	-
+ Nguyễn Văn Quyết	2.193.267.820	-	-	-
+ Đào Vũ Thịnh Vân	2.652.100.000	-	-	-
+ Tạm ứng khác	14.009.287.773	-	42.000.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phần	3.816.870.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần EMJ Hà Nam (**)	-	-	34.200.000.000	(4.500.000.000)
- Thuế TNDN 1%	985.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	3.855.442	-	5.517.397	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>6.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.000.000</b>	<b>-</b>
- Ký quỹ, ký cược	6.000.000	-	6.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>75.785.587.925</b>	<b>-</b>	<b>37.359.297.137</b>	<b>(4.500.000.000)</b>

Trong đó phải thu khác là các bên liên quan xem chi tiết tại thuyết minh VII.1

(\*) Công ty thực hiện tạm ứng theo Biên bản và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10.9/2021/NQ-HĐQT ngày 10/09/2021 về việc thông qua tạm ứng 50.000.000.000 đồng cho ông Phan Thanh Nam - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc thực hiện các thủ tục mua đất tại Trường Sơn, xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

(\*\*) Là khoản phải thu theo biên bản làm việc ngày 04/01/2020 về việc chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0301/15/HĐHTĐT ngày 03/01/2015 để đầu tư dây chuyền sản xuất rượu công suất 1,95 triệu lít/năm tại Khu công nghiệp Kim Bình, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Đến ngày 16 tháng 07 năm 2021, công ty đã thu hồi được toàn bộ số tiền hợp tác kinh doanh này.

5. Hàng tồn kho

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	138.350.055.960	-	34.308.223.775	-
- Hàng hóa	88.969.968.533	-	111.034.814.307	-
<b>Cộng</b>	<b>227.320.024.493</b>	<b>-</b>	<b>145.343.038.082</b>	<b>-</b>

(\*) Là toàn bộ các chi phí liên quan đến đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp Siêu thị, Văn phòng kết hợp nhà ở tại CT - 8C khu đô thị Việt Hưng theo giấy chứng nhận đầu tư số 01121001043, Quyết định số 1565/QĐ - UBND thành phố Hà Nội ngày 01/04/2016 về việc giao Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành 3.433 m2 đất tại lô CT-08, khu Đô thị Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tổ hợp siêu thị, văn phòng kết hợp nhà ở; kèm theo quyết định số 3968/QĐ - UBND thành phố Hà Nội ngày 24/07/2019 về việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng đối với dự án. Quyết định số 4573/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ngày 09/10/2020 về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

**6. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	30.216.081.539	112.300.000	8.864.844.000	346.023.389	39.539.248.928
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	30.216.081.539	112.300.000	8.864.844.000	346.023.389	39.539.248.928
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	3.186.712.822	112.300.000	6.515.121.367	316.267.316	10.130.401.505
Khấu hao trong năm	929.475.372	-	1.652.703.456	20.967.913	2.603.146.741
Số dư cuối năm	4.116.188.194	112.300.000	8.167.824.823	337.235.229	12.733.548.246
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	27.029.368.717	-	2.349.722.633	29.756.073	29.408.847.423
Tại ngày cuối năm	26.099.893.345	-	697.019.177	8.788.160	26.805.700.682

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là: 773.420.610 đồng.  
Giá trị còn lại của Tài sản dùng để cầm cố, thế chấp các khoản vay ngân hàng tại thời điểm ngày 31/12/2021 là: 26.548.990.768 đồng.

**7. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	33.127.082.046	33.127.082.046
Mua trong năm	-	-
Số dư cuối năm	33.127.082.046	33.127.082.046
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	33.127.082.046	33.127.082.046
Tại ngày cuối năm	33.127.082.046	33.127.082.046

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là: 0 đồng.  
Giá trị còn lại của Tài sản cố định vô hình dùng để cầm cố, thế chấp các khoản vay ngân hàng tại thời điểm ngày 31/12/2021 là: 33.127.082.046 đồng.

**8. Chi phí trả trước**

	Cuối năm	Đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Các khoản khác	273.119.491	97.087.301
<b>b. Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	151.747.760	12.285.093
<b>Cộng</b>	<b>424.867.251</b>	<b>109.372.394</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

9. Đầu tư tài chính dài hạn  
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc
- Công ty CP Gạch ngói Kiên Giang	-	-	-	3.816.870.000
- Công ty TNHH ĐT và PT Minh Văn Anh	45.600.000.000	(1.579.737.446)	(1.579.737.446)	45.600.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Baltic	39.500.000.000	(1.400.706.383)	(1.400.706.383)	39.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>85.100.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(2.980.443.829)</b>	<b>88.916.870.000</b>

(\*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 31/12/2021. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các Công ty được góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Đầu tư vào công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty TNHH ĐT và PT Minh Văn Anh	81-83 đường số 11, Khu dân cư Him Lam 6A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP HCM	19%	19%	- Bán buôn vải, hàng may sẵn; Bán buôn nông, lâm Sản nguyên liệu
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Baltic	Cụm Công nghiệp Cẩm Thượng, phường Cẩm Thượng, Thành phố Hải Dương	19,75%	19,75%	- Chung, tinh cát và pha chế các loại rượu mạnh; Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng; Sản xuất Plastic và cao su tổng hợp nguyên sinh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**10. Vay và nợ thuê tài chính**

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>55.452.290.565</b>	<b>55.452.290.565</b>	<b>133.830.706.162</b>	<b>129.368.848.094</b>	<b>50.990.432.497</b>	<b>50.990.432.497</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng	52.312.290.565	52.312.290.565	130.690.706.162	126.228.848.094	47.850.432.497	47.850.432.497
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long Biên Hà Nội (1)	24.745.000.000	24.745.000.000	74.584.012.291	76.959.575.091	27.120.562.800	27.120.562.800
- Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Xuân Mai (2)	2.685.000.000	2.685.000.000	2.685.000.000	2.789.315.000	2.789.315.000	2.789.315.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung (3)	24.882.290.565	24.882.290.565	53.421.693.871	46.479.958.003	17.940.554.697	17.940.554.697
Các khoản vay dài hạn đến hạn trả	3.140.000.000	3.140.000.000	3.140.000.000	3.140.000.000	3.140.000.000	3.140.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung (4)	3.140.000.000	3.140.000.000	3.140.000.000	3.140.000.000	3.140.000.000	3.140.000.000
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>11.010.000.000</b>	<b>11.010.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.140.000.000</b>	<b>14.150.000.000</b>	<b>14.150.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung (4)	11.010.000.000	11.010.000.000	-	3.140.000.000	14.150.000.000	14.150.000.000
<b>Cộng</b>	<b>66.462.290.565</b>	<b>66.462.290.565</b>	<b>133.830.706.162</b>	<b>132.508.848.094</b>	<b>65.140.432.497</b>	<b>65.140.432.497</b>

**Chi tiết các khoản vay tại thời điểm ngày 31/12/2021 như sau:**

(i) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 150/2021/4642129/HDDT giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long Biên Hà Nội và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành được ký ngày 12/10/2021. Hạn mức vay 27 tỷ đồng; Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C, bảo lãnh. Thời hạn cho vay tối đa 8 tháng đối với từng khoản vay. Lãi suất áp dụng với từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2017/4642129/HĐBB ngày 05/12/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long Biên Hà Nội; Hợp đồng thế chấp cổ phiếu số 01/2020/4642129/HĐBB ngày 22/09/2020 được ký giữa ông Phạm Anh Tuấn và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long Biên Hà Nội.

(ii) Hợp đồng tín dụng số HDDT140202310 ngày 30/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành và Ngân hàng Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Xuân Mai; Hạn mức vay 3 tỷ đồng; Mục đích sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh; Thời hạn cho vay 12 tháng; Lãi suất cho vay 9,9%/năm, áp dụng cho 3 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, từ tháng thứ 4 áp dụng lãi suất theo phương thức thả nổi. Tài sản đảm bảo gồm 2 tài sản: Xe ô tô con nhãn hiệu KIA, số loại GRAND SEDONA YP 33G ATH, sản xuất năm 2016 tại Việt Nam, biển kiểm soát 30E-262.71; Và xe ô tô con nhãn hiệu TOYOTA, số loại: LANDCRUISER VX-R, sản xuất năm 2015 tại Nhật Bản, biển kiểm soát 30E-267.98.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

(iii) Hợp đồng cho vay hạn mức số 65/2021-HDCVHM/NHCT324-TIENTHANH ký ngày 30/09/2021 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung với Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành. Hạn mức vay 30 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức: 1 năm; Mục đích sử dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thép và phối thép. Thời hạn cho vay từng Khoản Nợ được ghi trên Giấy Nhận Nợ nhưng tối đa không quá 6 tháng; Lãi suất cho vay trong Hợp đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo Điều 2 khoản 2.01 tại Hợp đồng này. Tài sản đảm bảo gồm: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 34/2019/HĐBĐ/NHCT324-TIENTHANH ký ngày 26/06/2019 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung với Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành, số công chứng số 1078.HĐTC, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Văn Sơn - thành phố Hồ Chí Minh.

(iv) Hợp đồng số 14/2019-HDDCVDADD/NHCT324-TIENTHANH cho vay dự án đầu tư giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành được ký ngày 27/05/2019. Hạn mức vay 22 tỷ đồng; Mục đích sử dụng: dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư trụ sở văn phòng Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến Thành tại thành phố HCM; Thời hạn cho vay là: 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay trong hợp đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định trong điều 2 khoản 2.01 của hợp đồng. Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 535961 cấp ngày 20/06/2019, số vào sổ cấp GCN số CT 78503 do Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/06/2019.

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội	7.069.540.500	7.069.540.500	-	-
- Công ty TNHH HVC Hưng yên	35.690.366.250	35.690.366.250	-	-
- Công ty CP Dịch vụ và Vật liệu Xây dựng Toàn Thắng	-	-	2.491.069.625	2.491.069.625
- Công ty CP Kiến trúc Việt	-	-	320.000.000	320.000.000
- Các khách hàng khác	2.621.736.270	2.621.736.270	755.994.575	755.994.575
<b>Cộng</b>	<b>45.381.643.020</b>	<b>45.381.643.020</b>	<b>3.567.064.200</b>	<b>3.567.064.200</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

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

	Đầu năm		Trong năm		Cuối năm	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp
- Thuế giá trị gia tăng	1.412.331	-	886.211.638	2.850.537.648	-	1.962.913.679
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	985.000.000	-	985.000.000
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	40.400.000	40.400.000	-	-
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	29.331.984.849	58.964.840.693	29.632.855.844	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.412.331</b>	<b>29.331.984.849</b>	<b>59.895.452.331</b>	<b>33.512.793.492</b>	<b>-</b>	<b>2.947.913.679</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
	- Trả trước theo tiến độ tiền mua căn hộ	91.202.930.316
<b>Cộng</b>	<b>91.202.930.316</b>	<b>-</b>

  

14. Chi phí phải trả ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
	- Chi phí lãi vay	58.928.510
<b>Cộng</b>	<b>58.928.510</b>	<b>146.394.720</b>

  

15. Phải trả khác ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
	- Kinh phí công đoàn	85.148.955
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000.000	3.800.000.000
- Cổ tức phải trả	2.939.911.600	2.939.911.600
- Phải trả thù lao Hội đồng Quản trị	204.000.000	-
- Hợp tác liên doanh với Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội (*)	61.395.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>67.624.060.555</b>	<b>6.811.132.637</b>

(\*) Là khoản hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 668/2021/TTH - NN ngày 15 tháng 06 năm 2021 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 16 tháng 06 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến thành và Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội. Theo đó, hai bên cùng hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh tại dự án tổ hợp siêu thị, văn phòng kết hợp nhà ở tại CT - 8C khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

- Về phần vốn góp của các bên:
- + Phần vốn góp của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến thành được hai bên thống nhất là 3.000.000.000 đồng, đây cũng là toàn bộ khoản vốn góp của công ty tại dự án.
- + Phần vốn góp của Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội sẽ là toàn bộ vốn đầu tư còn lại của dự án. Sau khi dự án đủ điều kiện bán hàng, Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội lập biên bản góp vốn vào dự án và hai bên sẽ xác nhận số tiền góp của mỗi bên vào dự án theo quy định.
- Thời hạn của liên doanh 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.
- Cách thức phân chia kết quả kinh doanh:
- + Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến thành được phân chia kết quả kinh doanh (bao gồm cả vốn góp và lợi nhuận) bằng tiền có giá trị 3.000.000.000 đồng là số tiền góp vốn cộng thêm lợi nhuận được phân chia sau khi đã nộp thuế TNDN. Công ty không chịu bất kỳ một chi phí, lệ phí, thuế, thuế TNDN từ dự án và/hoặc việc phân chia kết quả kinh doanh của dự án.
- + Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội được phân chia bằng toàn bộ kết quả kinh doanh còn lại sau thuế của dự án trừ đi phần đã phân chia cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tiến thành.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

**16. Vốn chủ sở hữu**

**16.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>NĂM TRƯỚC</b>				
Số dư đầu năm	373.748.460.000	8.394.830.504	38.953.491.241	421.096.781.745
Lỗ trong năm	-	-	(13.145.103.813)	(13.145.103.813)
Số dư cuối năm	373.748.460.000	8.394.830.504	25.808.387.428	407.951.677.932
<b>NĂM NAY</b>				
Số dư đầu năm	373.748.460.000	8.394.830.504	25.808.387.428	407.951.677.932
Lãi trong năm	-	-	722.956.563	722.956.563
Số dư cuối năm	373.748.460.000	8.394.830.504	26.531.343.991	408.674.634.495

**16.2 Cổ phiếu**

	Cuối năm Cổ phiếu	Đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	37.374.846	37.374.846
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	37.374.846	37.374.846
- Cổ phiếu phổ thông	37.374.846	37.374.846
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37.374.846	37.374.846
- Cổ phiếu phổ thông	37.374.846	37.374.846
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

(Đơn vị tính: VND)

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	252.043.185.052	143.800.776.591
- Doanh thu bán hàng hóa	252.035.885.052	143.695.776.591
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.300.000	105.000.000
Các khoản giảm trừ	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>252.043.185.052</b>	<b>143.800.776.591</b>

Trong đó doanh thu với các bên liên quan xem chi tiết tại thuyết minh VII.1



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

2. Giá vốn hàng bán	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn bán hàng hóa	238.546.776.907	142.206.281.491
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	4.509.200
<b>Cộng</b>	<b><u>238.546.776.907</u></b>	<b><u>142.210.790.691</u></b>
3. Doanh thu hoạt động tài chính	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	109.882.753	2.110.940.660
<b>Cộng</b>	<b><u>109.882.753</u></b>	<b><u>2.110.940.660</u></b>
4. Chi phí tài chính	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền vay	5.280.008.192	6.319.290.345
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	24.768.493	8.764.800
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.980.443.829	-
<b>Cộng</b>	<b><u>8.285.220.514</u></b>	<b><u>6.328.055.145</u></b>
5. Chi phí bán hàng	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân công	1.169.867.670	1.233.994.309
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.836.761.500	1.502.269
- Chi phí khác bằng tiền	200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>4.206.629.170</u></b>	<b><u>1.235.496.578</u></b>
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	86.256.236	70.012.505
- Chi phí nhân công	1.181.750.423	1.423.464.695
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.603.146.741	2.602.642.900
- Chi phí dự phòng (+)/hoàn nhập dự phòng (-)	(4.500.000.000)	4.500.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.672.260	171.117.617
- Chi phí khác bằng tiền	986.858.262	452.103.476
<b>Cộng</b>	<b><u>392.683.922</u></b>	<b><u>9.219.341.193</u></b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

7. Lợi nhuận khác	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập khác	2.010.003	5.463.355
Thu nhập khác	2.010.003	5.463.355
Chi phí khác	810.732	68.600.812
Các khoản phạt, truy thu thuế	260.731	68.023.102
Chi phí khác	550.001	577.710
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>1.199.271</b>	<b>(63.137.457)</b>
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận trước thuế	722.956.563	(13.145.103.813)
Điều chỉnh tăng	3.462.504.129	908.099.902
Chi phí lãi vay theo giao dịch liên kết	2.621.616.597	-
Chi phí khấu hao	840.076.800	840.076.800
Các khoản phạt thuế và không được trừ khác	810.732	68.023.102
Điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước	4.185.460.692	(12.237.003.911)
Lỗ năm trước chuyển sang	(4.185.460.692)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>(12.237.003.911)</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	722.956.563	(13.145.103.813)
Các khoản điều chỉnh: (*)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	722.956.563	(13.145.103.813)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (CP)	37.374.846	37.374.846
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>19</b>	<b>(352)</b>

(\*) Công ty chưa có kế hoạch trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế do đó không có số liệu trình bày.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	86.256.236	70.012.505
- Chi phí nhân công	2.351.618.093	2.657.459.004
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.603.146.741	2.607.152.100
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.919.531.793	1.256.264.431
- Chi phí khác bằng tiền	31.180.592.414	30.098.920.898
- Chi phí dự phòng	(4.500.000.000)	4.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>108.641.145.277</b>	<b>41.189.808.938</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

*(Đơn vị tính: VND)*

**1. Thông tin về các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Thiên Phú	Bà Nguyễn Thị Kim Phụng là Kế toán trưởng Tập đoàn Đông Thiên Phú đến ngày 30/06/2021 và cũng là thành viên Hội đồng Quản trị của công ty
- Công ty Cổ phần Đông Thiên Phú Hưng Yên	Là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Thiên Phú
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Minh Anh	Là đơn vị mà công ty đang sở hữu 19% vốn góp
- Ông Nguyễn Hữu Trường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị đến ngày 26/04/2021
- Ông Nguyễn Văn Quyết	Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ ngày 26/04/2021
- Ông Phan Thanh Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- Bà Đào Vũ Thịnh Vân	Kế toán trưởng công ty

**Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	Năm nay	Năm trước
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Thiên Phú	Mua hàng hóa	-	5.118.664.172
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Minh Văn Anh	Bán hàng hóa	1.400.000.000	-
- Ông Phan Thanh Nam	Tạm ứng	87.067.195.808	23.627.287.185
	Hoàn tạm ứng	35.224.884.500	23.444.775.265
- Ông Nguyễn Hữu Trường	Tạm ứng	1.450.000.000	50.825.000.000
	Hoàn tạm ứng	4.268.267.820	67.751.340.000
- Ông Nguyễn Văn Quyết	Tạm ứng	4.268.267.820	-
	Hoàn tạm ứng	2.075.000.000	-
- Bà Đào Vũ Thịnh Vân	Tạm ứng	15.805.000.000	-
	Hoàn tạm ứng	13.152.900.000	-

**Số dư với các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đông Thiên Phú	Trả trước cho người bán	-	6.032.995.654
Công ty Cổ phần Đông Thiên Phú Hưng Yên	Phải thu ngắn hạn khách hàng	-	12.990.231.265
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Minh Văn Anh	Trả trước cho người bán	-	12.039.199.997
Ông Phan Thanh Nam	Tạm ứng	52.020.743.328	182.511.920
Ông Nguyễn Văn Quyết	Tạm ứng	2.193.267.820	-
Bà Đào Vũ Thịnh Vân	Tạm ứng	2.652.100.000	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

*Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc*

	Năm nay	Năm trước
<i>Thu nhập Hội đồng Quản trị</i>		
Ông Nguyễn Hữu Trường - Chủ tịch HĐQT	60.000.000	200.247.234
Ông Vũ Quốc Hòa - Phó chủ tịch	36.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Phụng - Thành Viên HĐQT	36.000.000	129.498.156
Ông Nguyễn Anh Tuấn - Thành Viên HĐQT	36.000.000	129.498.156
Ông Phan Thanh Nam - Thành Viên HĐQT	36.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Thành Lê - Phó chủ tịch	-	105.498.156
Bà Nguyễn Trần Linh Chi - Thành Viên HĐQT	-	74.332.104
Ông Vũ Văn Trọng - Thành Viên HĐQT	-	31.166.051
<i>Thu nhập Ban Tổng Giám đốc</i>		
Ông Phan Thanh Nam - Tổng giám đốc	119.590.970	113.569.000
<b>Cộng</b>	<b>323.590.970</b>	<b>831.808.857</b>

**2. Báo cáo bộ phận**

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Trong năm Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu bán hàng hóa, kinh doanh vật liệu xây dựng chiếm trên 99% tổng doanh thu và hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo Bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng báo cáo tài chính.

**3. Công cụ tài chính**

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

**3.1. Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>		
- Tiền và các khoản tương đương tiền	50.234.443.842	25.001.629.351
- Phải thu khách hàng và phải thu khác	214.020.168.853	136.005.483.598
- Đầu tư dài hạn	82.219.556.171	89.016.870.000
<b>Cộng</b>	<b>346.474.168.866</b>	<b>250.023.982.949</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
- Các khoản vay	66.462.290.565	65.140.432.497
- Phải trả người bán và phải trả khác	113.005.703.575	10.378.196.837
- Chi phí phải trả	58.928.510	146.394.720
<b>Cộng</b>	<b>179.526.922.650</b>	<b>75.665.024.054</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Mẫu số B 09 - DN****3.2. Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**3.3. Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

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

**3.3.2 Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

**3.3.3 Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

<u>Khoản mục</u>	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 năm – 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
<b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>				
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
- Các khoản vay	55.452.290.565	11.010.000.000	-	66.462.290.565
- Phải trả người bán và phải trả khác	113.005.703.575	-	-	113.005.703.575
- Chi phí phải trả	58.928.510	-	-	58.928.510
<b>Cộng</b>	<b>168.516.922.650</b>	<b>11.010.000.000</b>	<b>179.526.922.650</b>	<b>179.526.922.650</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
- Các khoản vay	50.990.432.497	-	14.150.000.000	65.140.432.497
- Phải trả người bán và phải trả khác	10.378.196.837	-	-	10.378.196.837
- Chi phí phải trả	146.394.720	-	-	146.394.720
<b>Cộng</b>	<b>61.515.024.054</b>	<b>14.150.000.000</b>	<b>14.150.000.000</b>	<b>75.665.024.054</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**TÀI SẢN TÀI CHÍNH**

**Tại ngày 31/12/2021**

- Tiền và các khoản tương đương tiền	50.234.443.842	-	-	50.234.443.842
- Phải thu khách hàng và phải thu khác	214.014.168.853	6.000.000	-	214.020.168.853
- Đầu tư dài hạn	-	82.219.556.171	-	82.219.556.171
<b>Cộng</b>	<b>264.248.612.695</b>	<b>82.225.556.171</b>	<b>-</b>	<b>346.474.168.866</b>

**Tại ngày 01/01/2021**

- Tiền và các khoản tương đương tiền	25.001.629.351	-	-	25.001.629.351
- Phải thu khách hàng và phải thu khác	135.999.483.598	6.000.000	-	136.005.483.598
- Đầu tư dài hạn	-	89.016.870.000	-	89.016.870.000
<b>Cộng</b>	<b>161.001.112.949</b>	<b>89.022.870.000</b>	<b>-</b>	<b>250.023.982.949</b>

**4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính 2021 cần trình bày trên Báo cáo tài chính.

**5. Các khoản công nợ tiềm tàng**

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 31/12/2021.

**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán. Một số khoản mục được phân loại lại cho phù hợp, cụ thể:

**Tại ngày 31/12/2020**

Chỉ tiêu	Mã số	Sau điều chỉnh	Trước điều chỉnh	Số điều chỉnh
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>363.771.499.461</b>	<b>329.568.499.461</b>	<b>34.203.000.000</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>193.065.579.249</b>	<b>158.862.579.249</b>	<b>34.203.000.000</b>
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	37.353.297.137	3.150.297.137	34.203.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>151.571.084.562</b>	<b>185.774.084.562</b>	<b>(34.203.000.000)</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>6.000.000</b>	<b>34.209.000.000</b>	<b>(34.203.000.000)</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	6.000.000	34.209.000.000	(34.203.000.000)



**Phan Thanh Nam**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 01 tháng 03 năm 2022

**Đào Vũ Thịnh Vân**  
**Kế toán trưởng**

**Đào Vũ Thịnh Vân**  
**Người lập biểu**

