

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV năm 2022**



Hà nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

## MỤC LỤC

<b><u>Chỉ tiêu nội dung báo cáo</u></b>	<b><u>Trang</u></b>
Báo cáo của ban điều hành	2-3
Bảng cân đối kế toán	4-5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6-7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8-9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10-23

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101515686 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 11 tháng 08 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, Tòa nhà FLC LANDMARK TOWER, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

### BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng quản trị

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| ▪ Ông Nguyễn Hùng Cường   | Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 05/07/2021)     |
| ▪ Bà Bùi Thị Yến          | Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 22/06/2021)   |
| ▪ Ông Nguyễn Văn Kiên     | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/02/2022) |
| ▪ Bà Trần Thị Hương Giang | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/06/2021)   |
| ▪ Bà Đoàn Thị Thu Thủy    | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/06/2021)   |
| ▪ Bà Hà Thị Hải Vân       | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 22/06/2021) |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Thu Thanh | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/02/2022) |
| ▪ Bà Lê Thị Thu Thanh     | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 22/06/2021) |
| ▪ Ông Đồng Văn Hải        | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 22/06/2021) |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Thu Hằng  | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/02/2022)   |
| ▪ Ông Trần Trọng Nam      | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/02/2022)   |
| ▪ Ông Trần Trọng Nam      | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 11/10/2022) |

#### Ban Tổng Giám đốc

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| ▪ Bà Đoàn Thị Thu Thủy   | Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05/07/2021)       |
| ▪ Ông Nguyễn Hùng Cường  | Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 05/07/2021)     |
| ▪ Ông Nguyễn Xuân Thu    | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05/07/2021)   |
| ▪ Bà Lê Thị Thu Thanh    | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 22/06/2021) |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Thu Hằng | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 12/01/2022)   |

#### Ban kiểm soát

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| ▪ Bà Nguyễn Thị Nghĩa     | Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 29/04/2022) |
| ▪ Bà Hồ Xuân Hiếu         | Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 22/06/2021) |
| ▪ Bà Đỗ Thanh Thủy        | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/06/2021)   |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Trang     | Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 14/05/2022)   |
| ▪ Bà Nghiêm Thị Tuyết Thi | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2022)   |
| ▪ Bà Nguyễn Thị Thùy Hoa  | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 22/06/2021) |
| ▪ Bà Nguyễn Hồng Vân      | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 22/06/2021) |

#### Kế toán trưởng

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| ▪ Phan Vương Cường    | Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 28/02/2022) |
| ▪ Nguyễn Thúy Quỳnh   | Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 28/02/2022)   |
| ▪ Nguyễn Thúy Quỳnh   | Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 27/09/2022) |
| ▪ Nguyễn Thị Kim Oanh | Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 06/10/2022)   |



## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

## PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

## CAM KẾT KHÁC

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



**Nguyễn Hùng Cường**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2022	01/01/2022
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>560,349,373,123</b>	<b>809,057,009,434</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>8,252,916,775</b>	<b>7,444,817,339</b>
1. Tiền	111	V.1	8,252,916,775	7,444,817,339
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>7,000,000,000</b>	<b>6,300,000,000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7,000,000,000	6,300,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>322,715,569,051</b>	<b>549,609,804,744</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	227,526,487,546	471,405,813,213
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	18,443,336,935	8,381,305,019
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	117,766,467,639	70,049,386,067
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(41,020,723,069)	(226,699,555)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>221,771,411,938</b>	<b>244,192,760,358</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.5	226,388,192,659	244,192,760,358
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4,616,780,721)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	V.6	<b>609,475,359</b>	<b>1,509,626,993</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		366,769,415	54,652,968
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		242,705,944	1,454,974,025
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>329,956,229,365</b>	<b>266,658,746,699</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>87,584,500,000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	87,584,500,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4,701,732,154</b>	<b>3,432,158,581</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	4,438,545,689	2,995,346,990
- Nguyên giá	222		11,517,986,102	9,216,423,960
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7,079,440,413)	(6,221,076,970)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.17	263,186,465	436,811,591
- Nguyên giá	228		1,145,540,440	1,145,540,440
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(882,353,975)	(708,728,849)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>152,925,000,000</b>
- Nguyên giá	231		-	152,925,000,000
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>878,064,980</b>	<b>2,373,146,616</b>
1. Chi phí SX, KD dở dang dài hạn	241	V.14a	878,064,980	2,373,146,616
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>324,000,000,000</b>	<b>20,010,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2d	114,000,000,000	20,010,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2d	210,000,000,000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>376,432,231</b>	<b>333,941,502</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		376,432,231	333,941,502
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>890,305,602,488</b>	<b>1,075,715,756,133</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2022	01/01/2022
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>365,538,757,862</b>	<b>553,007,358,532</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>335,238,757,862</b>	<b>437,707,358,532</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	51,060,978,962	44,870,549,265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	474,130,283	3,009,610,373
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		42,516,972,195	157,995,780
4. Phải trả người lao động	314		243,064,600	150,825,397
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		944,127,239	806,864,963
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	5,406,200	49,209,922,865
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	238,637,650,452	338,145,161,958
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,356,427,931	1,356,427,931
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>30,300,000,000</b>	<b>115,300,000,000</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		30,300,000,000	115,300,000,000
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>524,766,844,626</b>	<b>522,708,397,601</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.12</b>	<b>524,766,844,626</b>	<b>522,708,397,601</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		525,000,000,000	525,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		525,000,000,000	525,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3,811,400,000	3,811,400,000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4,180,283,793	4,180,283,793
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(8,224,839,167)	(10,283,286,192)
- LNST chưa phân phối LK đến CK trước	421a		(10,283,286,192)	55,227,976,585
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2,058,447,025	(65,511,262,777)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>890,305,602,488</b>	<b>1,075,715,756,133</b>



Chủ tịch HĐQT

Kế toán trưởng

Hà nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Hùng Cường

Nguyễn Thị Kim Oanh

Trần Thị Hương Giang

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THÀNH NAM**

Tầng 3, tháp A, tòa nhà văn phòng Golden Palace

Số 99 Mễ Trì, P. Mễ Trì, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý IV năm 2022

Kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 02 - DN

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

Quý IV năm 2022

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	Quý IV			Đơn vị tính : VND
			Năm nay	Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	288,034,147,120	836,272,466,812	1,709,562,967,221	1,905,792,806,244
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		288,034,147,120	836,272,466,812	1,709,562,967,221	1,905,792,806,244
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	315,952,749,649	828,654,435,198	1,575,223,804,363	1,877,170,448,711
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(27,918,602,529)	7,618,031,614	134,339,162,858	28,622,357,533
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	454,889,579	188,921,839	1,165,963,543	1,305,947,323
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6,260,001,313	6,768,084,352	24,151,751,110	23,709,775,779
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5,924,369,222	6,328,241,999	23,816,119,019	23,165,352,913
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	930,147,135	330,379,546	2,227,147,135	803,515,297
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	43,305,184,394	1,762,017,039	73,821,872,721	5,308,890,372
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(77,959,045,792)	(1,053,527,484)	35,304,355,435	106,123,408
11. Thu nhập khác	31		29,367	0	29,767	41,555,001
12. Chi phí khác	32		1,654,254,119	60,313,578	5,223,691,266	65,296,945,406
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1,654,224,752)	(60,313,578)	(5,223,661,499)	(65,255,390,405)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(79,613,270,544)	(1,113,841,062)	30,080,693,936	(65,149,266,997)

Mẫu số B 02 - DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2022

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	Quý IV		Đơn vị tính : VND
			Năm nay	Năm trước	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	4,603,048,598	-36,719,033	157,995,780
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(84,216,319,142)	(1,077,122,029)	(65,307,262,777)

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023



Kế toán trưởng

Người lập biểu

Nguyễn Hùng Cường

Nguyễn Thị Kim Oanh

Trần Thị Hương Giang



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
				Năm 2022	Năm 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>					
1	Lợi nhuận trước thuế	01		30,080,693,936	(65,307,262,777)
2	Điều chỉnh cho các khoản				
	Khấu hao TSCĐ	02		1,031,988,569	841,276,761
	Các khoản dự phòng	03		(45,410,804,235)	-
	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(864,330,238)	638,661,728
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(135,547,951,003)	(1,315,038,232)
	Chi phí lãi vay	06		24,151,751,110	23,165,252,913
	Các khoản điều chỉnh khác	07			
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lã	08		(126,558,651,861)	(41,977,109,607)
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		288,154,625,783	(7,964,064,947)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		17,804,567,699	36,446,494,147
	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(52,808,817,706)	(58,502,071,429)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(354,607,176)	(335,467)
	Tiền lãi vay đã trả	14		(24,014,488,834)	(22,764,487,950)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3,058,500,000)	(908,039,143)
	Tiền thu cho các hoạt động khác	16			
	Tiền chi cho các hoạt động khác	17		(368,000,000)	(180,000,000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		98,796,127,905	(95,849,614,396)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>					
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐSĐT và các tài sản dài hạn khác	21		(806,480,506)	(1,516,586,363)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐSĐT và các tài sản dài hạn khác	22		305,850,000,000	9,090,909
3	Tiền chi cho vay, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23		(331,000,000,000)	(27,280,600,000)
4	Tiền thu hồi cho vay, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	24		26,310,000,000	79,330,600,000
5	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	25		1,165,963,543	1,305,947,323
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1,519,483,037	51,848,451,869
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
3	Tiền thu từ đi vay	33		729,319,138,081	804,030,168,567
4	Tiền trả nợ gốc vay và nợ thuê tài chính	34		(828,826,649,587)	(760,049,505,696)
5	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	35		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(99,507,511,506)	43,980,662,871
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		808,099,436	(20,499,656)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7,444,817,339	7,461,769,900
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			3,547,095
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		8,252,916,775	7,444,817,339

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023



Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Hùng Cường

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Oanh

Người lập biểu

Trần Thị Hương Giang

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu Thành Nam. Hiện tại Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101515686 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội thay đổi lần 13 ngày 27/03/2018. Vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 525.000.000 đồng, chia thành 52.500.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Tầng 3, tòa nhà FLC Land Mark Tower, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Nguyễn Hùng Cường

**1.2 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh bao gồm:

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Buôn bán máy móc, thiết bị vật tư trong lĩnh vực công nghiệp, cơ kim khí và xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản: Khai thác cho thuê kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận tải hành khách theo hợp đồng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Vận tải hàng hóa; dịch vụ vận tải hàng hóa;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp giao thông;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Buôn bán ô tô xe máy;
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Môi giới thương mại, đại lý mua bán ký gửi hàng hóa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Dịch vụ khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Dịch vụ nhà hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Sản xuất máy thông dụng khác. Chi tiết: Sản xuất máy móc, thiết bị vật tư trong lĩnh vực công nghiệp, cơ kim khí và xây dựng;
- Bốc xếp hàng hóa. Chi tiết: Bốc xếp;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Buôn bán các loại sắt thép;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất gia công các loại sản phẩm cơ khí;
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỲ KẾ TOÁN

#### 2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

#### 2.2 KỲ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2022

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

#### 3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính.

#### 3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

#### 3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ và dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

### 3.5 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 giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, 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 giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất...) của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

### 3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan 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 các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà xưởng, vật kiến trúc	15
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Phương tiện vận tải	05 - 10

### 3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

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

### 3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc; lợi nhuận thuần được chia từ các Công ty phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.



Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận và phản ánh trên Báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

### 3.9 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; đồng thời đơn vị có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

Doanh thu bán hàng xuất khẩu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành thủ tục hải quan về kê khai xuất khẩu hàng hóa và hàng thực xuất khỏi cảng Việt Nam.

Doanh thu hoạt động tài chính là lợi nhuận được chia hàng năm (nếu có) từ các Doanh nghiệp mà Công ty tham gia góp vốn. Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

Chi phí sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

Giá vốn hàng hóa và dịch vụ khác được xác định trên cơ sở nguyên tắc phù hợp với doanh thu thực hiện trong kỳ kế toán.

### 3.10 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 khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### 3.11 THUẾ

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì 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. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất cố hiệu lực được áp dụng là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

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

### 3.12 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 mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác.

#### ***Nợ phải trả tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ 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, chi phí phải trả, phải trả phải nộp khác và các khoản vay ngắn hạn, dài hạn.

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

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

#### **Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ cho nhau trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận và Công ty có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

### **3.13 NGOẠI TỆ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong năm tài chính.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền, phải thu ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản, ký quỹ.
- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

### **3.14 BÊN LIÊN QUAN**

Một bên được coi là Bên liên quan của Công ty nếu có khả năng trực tiếp hoặc gián tiếp kiểm soát được hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến Công ty trong việc ra quyết định về tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là Công ty hoặc cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	2,799,757,686	1,534,178,915
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5,453,159,089	5,910,638,424
<b>Tổng cộng</b>	<b>8,252,916,775</b>	<b>7,444,817,339</b>

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn	7,000,000,000		6,300,000,000	
Tiền gửi có kỳ hạn	7,000,000,000	-	6,300,000,000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>7,000,000,000</b>		<b>6,300,000,000</b>	

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công Ty TNHH Tư Vấn Và Thương Mại Đại An	13,739,662,456	-
Công ty cổ phần PIACA GROUP	-	47,905,592,548
Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Phương Nhật Quân	27,726,205,600	58,980,520,777
Công Ty TNHH Dầu Khí La Giang	7,478,659,031	-
CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG KINH BẮC	43,021,956,308	-
CÔNG TY TNHH SUN INVEST VIỆT NAM	-	1,100,088,593
Công Ty TNHH Hệ Thống Năng Lượng Mặt Trời	-	2,974,584,768
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI AN THUẬN	33,028,266,439	-
Công Ty TNHH Giải Pháp Công Nghệ NewSun	-	1,100,027,844
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ D.N.G	-	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Kscons	-	-
Phải thu khách hàng khác	102,531,737,712	359,344,998,683
<b>Tổng cộng</b>	<b>227,526,487,546</b>	<b>471,405,813,213</b>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	18,443,336,935	8,381,305,019
<b>Tổng cộng</b>	<b>18,443,336,935</b>	<b>8,381,305,019</b>



**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	493,986,780	-	289,204,546	-
Tạm ứng	117,184,784,146	-	69,242,287,000	-
Nguyễn Hùng Cường(1)	117,100,000,000	-	69,000,000,000	-
Đối tượng khác	84,784,146	-	242,287,000	-
Phải thu khác	87,696,713	-	517,894,521	-
<b>Cộng</b>	<b>117,766,467,639</b>	<b>-</b>	<b>70,049,386,067</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
<b>Phải thu từ các bên liên quan</b>				
Hà Thị Hải Vân (2)	-	-	24,336,000,000	-
Nguyễn Hùng Cường (3)	-	-	63,248,500,000	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87,584,500,000</b>	<b>-</b>

(1) Theo nghị quyết số 19/2021/NĐ-HĐQT-TNI ngày 09/04/2021, Hội đồng quản trị Công ty chấp thuận phương án là: Thửa đất số 12 và thửa đất số 16, tờ bản đồ K11 tại xóm Đồng Bền, xã Đông Xuân, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình ( nay là huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội) và ủy quyền cho ông Nguyễn Hùng Cường đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các thủ tục ký kết các giấy tờ liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này theo tờ trình số 19/TT-ĐHĐCĐ-TNI ngày 08/04/2021, tổng giá trị đầu tư của hai thửa đất này là: 373.100.000.000 đồng, dự kiến thực hiện trong giai đoạn từ năm 2022 tới năm 2025.

Theo Nghị quyết số 29/22/NQ-HĐQT-TNI ngày 15/12/2022 của Hội đồng quản trị Công ty, thửa đất số 12 được ông Nguyễn Hùng Cường thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam. Xét thấy thực tế vướng mắc trong các thủ tục hành chính về đăng ký biến động đất đai từ cá nhân cho pháp nhân. Hội đồng quản trị đã quyết định thu hồi toàn bộ nguồn vốn đã đầu tư. Việc thực hiện thu hồi không muộn quá quý I/2023

**9 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Hàng tồn kho	226,388,192,659	4,616,780,721	244,192,760,358	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>226,388,192,659</b>	<b>4,616,780,721</b>	<b>244,192,760,358</b>	<b>-</b>

**10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	VND
- Ngắn hạn	366,769,415	54,652,968
+ Công cụ dụng cụ	366,769,415	54,652,968
- Dài hạn	376,432,231	333,941,502
Công cụ dụng cụ	376,432,231	333,941,502
<b>Tổng cộng</b>	<b>743,201,646</b>	<b>388,594,470</b>



Kết thúc ngày 31/12/2022.

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Công
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	3,052,136,867	2,309,143,515	2,551,432,882	1,303,710,696	9,216,423,960
Mua sắm	555,216,520	108,281,934	1,638,063,688	-	2,301,562,142
Thanh lý, nhượng bán					
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3,607,353,387</b>	<b>2,417,425,449</b>	<b>4,189,496,570</b>	<b>1,303,710,696</b>	<b>11,517,986,102</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	1,664,079,806	2,118,137,328	2,016,532,340	422,327,496	6,221,076,970
Khấu hao trong kỳ	251,622,220	22,558,735	391,978,644	192,203,844	858,363,443
Giảm do thanh lý nhượng bán					
Chuyển sang bất động sản đầu tư					
Thanh lý, nhượng bán					
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1,915,702,026</b>	<b>2,140,696,063</b>	<b>2,408,510,984</b>	<b>614,531,340</b>	<b>7,079,440,413</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	1,031,670,846	-	1,112,519,710	462,327,292	2,606,517,848
Số cuối kỳ	1,691,651,361	276,729,386	1,780,985,586	689,179,356	4,438,545,689

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm, máy vi tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	49,100,000	1,096,440,440	1,145,540,440
Số dư cuối kỳ	49,100,000	1,096,440,440	1,145,540,440
Giá trị hao mòn lũy kế			-
Số dư đầu kỳ	24,550,006	684,178,843	708,728,849
Khấu hao trong kỳ	3,068,748	170,556,378	173,625,126
Giảm trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	27,618,754	854,735,221	882,353,975
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	24,549,994	412,261,597	436,811,591
Số dư cuối kỳ	21,481,246	241,705,219	263,186,465

**13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**14 . TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Đầu tư lắp đặt phần mềm ERP	878,064,980	878,064,980
- Chi phí khảo sát dự án BĐS Đà Nẵng, dự án Codotel	-	1,495,081,636
<b>Tổng cộng</b>	<b>878,064,980</b>	<b>2,373,146,616</b>

**15 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Tại ngày 31/12/2022, Công ty đã thu hồi lại vốn đầu tư tại công ty con Sơn Trà và đầu tư sang công ty mới Đông Xuân

Tên đơn vị	Địa chỉ	Ngành nghề KD	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công Ty Cổ Phần Trang Trại Và Năng Lượng Đông Xuân	Thôn Đồng Âm, xã Đông Xuân, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Nông sản, điện năng lượng mặt trời, trang trại dưới mái	95%	95%
			31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
Đầu tư vào công ty con Công Ty Cổ Phần Trang Trại Và Năng Lượng Đông Xuân			114,000,000,000	-
<b>Tổng cộng</b>			<b>114,000,000,000</b>	<b>-</b>

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công Ty TNHH Marubeni- Itochu Steel Việt Nam	29,906,319,033	29,906,319,033	24,767,126,219	24,767,126,219
Global Posco Co.,Ltd	18,658,089,613	18,658,089,613	19,247,249,672	19,247,249,672
Phải trả người bán khác	2,496,570,316	2,496,570,316	856,173,374	856,173,374
<b>Tổng cộng</b>	<b>51,060,978,962</b>	<b>51,060,978,962</b>	<b>44,870,549,265</b>	<b>44,870,549,265</b>

**17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	474,130,283	3,009,610,373
<b>Tổng cộng</b>	<b>474,130,283</b>	<b>3,009,610,373</b>

**18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả tiền thu lao HDQT và BKS	-	204,000,000
Công ty TNHH Posco VST	-	49,000,000,000
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp, công đoàn	5,406,200	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	5,922,865
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,406,200</b>	<b>49,209,922,865</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần đầu tư XD ACE Thái Bình Dương	30,300,000,000	115,300,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>30,300,000,000</b>	<b>115,300,000,000</b>



**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

Nội dung	31/12/2022		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		01/01/2022	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	10,950,985,504	10,950,985,504			-	-		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28,022,246,911	28,022,246,911			157,995,780	157,995,780		
Thuế nhà đất	-	-	2,237,260,739	2,237,260,739				
Thuế thu nhập cá nhân	1,999,757,000	2,004,211,000			4,454,000			
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1,543,982,780	1,543,982,780						
<b>Tổng cộng</b>	<b>42,516,972,195</b>	<b>44,758,686,934</b>			<b>2,399,710,519</b>	<b>157,995,780</b>		

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG**

Nội dung	31/12/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngân hàng ngắn hạn</b>						
Ngân hàng BIDV (1) - CN Thanh Xuân	118,698,436,626	118,698,436,626	441,725,257,776	572,778,008,203	249,751,187,053	249,751,187,053
Ngân hàng Vietcombank - CN Thành An	-	-	3,285,000,000	14,500,758,496	11,215,758,496	11,215,758,496
Ngân hàng Sacombank (2) - CN Thủ Đức	119,939,213,826	119,939,213,826	284,308,880,305	241,367,555,023	76,997,888,544	76,997,888,544
Ngân hàng TMCP Tiên phong Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	-	-	-	180,327,865	180,327,865	180,327,865
<b>Tổng cộng</b>	<b>238,637,650,452</b>	<b>238,637,650,452</b>	<b>729,319,138,081</b>	<b>828,826,649,587</b>	<b>338,145,161,958</b>	<b>338,145,161,958</b>

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/1061128/HDTDHM ngày 05/07/2022 Hạn tín dụng cho vay

250.000.000.000 đồng. Trong đó bao gồm toàn bộ dư nợ ngắn hạn, dư bảo lãnh Thanh toán, dư bảo lãnh doanh nghiệp của công ty Thời hạn cung cấp hạn mức từ 05/07/2022 đến hết ngày 30/06/2023. Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 9.5%/năm.

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 201901276262/L1 ngày 28/09/2022. Giới hạn tín dụng cho vay 120.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì giới hạn tín dụng là 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức tín dụng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở LC. Thời hạn ghi cụ trên từng khế ước vay. Lãi suất được xác định trong từng khế ước cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ.

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Nội dung

Số dư tại 01/01/2022.

Lãi trong năm

Chia các quỹ

Thủ lao HĐQT và BKS năm 2021

Số dư tại 31/12/2022

	VND	VND	VND	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	525,000,000,000	3,811,400,000	4,180,283,793	(10,283,286,192)	522,708,397,601
Thặng dư vốn cổ phần				2,058,447,025	2,058,447,025
Quỹ đầu tư phát triển					
Lợi nhuận sau thuế chưa nhân nhôi					
<b>Cộng</b>					
	525,000,000,000	3,811,400,000	4,180,283,793	(8,224,839,167)	524,766,844,626

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

Đơn vị tính: VNĐ

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,709,562,967,221	1,905,792,806,244
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,709,562,967,221</b>	<b>1,905,792,806,244</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1,575,223,804,363	1,877,170,448,711
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,575,223,804,363</b>	<b>1,877,170,448,711</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi Ngân hàng	612,175,763	1,305,927,838
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá	553,787,780	19,485
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,165,963,543</b>	<b>1,305,947,323</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí lãi vay	23,816,119,019	23,165,352,913
Chi phí tài chính khác	335,632,091	544,422,866
<b>Tổng cộng</b>	<b>24,151,751,110</b>	<b>23,709,775,779</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,227,147,135	803,515,297
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,227,147,135</b>	<b>803,515,297</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân viên quản lý	3,289,092,328	1,646,316,256
Chi phí đồ dùng, văn phòng	1,286,631,173	310,078,117



Chi phí khấu hao CCDC, TSCĐ	1,907,490,404	1,006,879,939
Thuế và các khoản lệ phí	2,240,282,739	3,100,000
Chi phí dự phòng	41,087,625,894	-
Chi phí khác bằng tiền	24,010,750,183	2,342,516,060
<b>Tổng cộng</b>	<b>73,821,872,721</b>	<b>5,308,890,372</b>

#### 7. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập khác	29,787	41,555,001
<b>Tổng cộng</b>	<b>29,787</b>	<b>41,555,001</b>

#### 8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí khác	5,223,691,266	65,319,484,178
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,223,691,266</b>	<b>65,319,484,178</b>

#### 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm 2022	Năm 2021
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	1,326,046,911	(65,149,266,997)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận chịu thuế	2,508,040,321	65,939,245,899
2.1 Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận chịu thuế	2,508,040,321	64,654,644,913
3. Thu nhập tính thuế (3 = 1 + 2)	3,834,087,232	789,978,902
4. Thu nhập tính thuế	3,834,087,232	789,978,902
5. Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
6. Chi phí thuế TNDN hiện hành (5 = 3 x 4)	766,817,447	157,995,780
7. Điều chỉnh thuế TNDN theo quyết toán	4,379,031,972	-
8. Thuế phải nộp chuyển nhượng BĐS	22,876,397,492	-
9. Chi phí thuế TNDN hiện hành phải nộp trong kỳ	28,022,246,911	157,995,780

Hà nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Hùng Cường

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Oanh

Người lập biểu

Trần Thị Hương Giang