



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN TIÊN BỘ**

Số: 259/2023/TB-TTB

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

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 09 năm 2023

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Kính gửi:

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
- Quý cổ đông Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (TTB).

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIÊN BỘ**

Mã chứng khoán: **TTB**

Trụ sở chính: Tổ 3, phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại: 0208 3 75 66 99

Email: [Chungcutienbo@gmail.com](mailto:Chungcutienbo@gmail.com)

Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Nguyễn Thanh Hưng** – Tổng giám đốc

Điện thoại: 0917 387 222

Cơ quan: 0208 3 75 66 99

Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  24h  Yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ công bố thông tin đính chính Báo cáo tài chính Quý IV/2022 của Công ty.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/09/2023 theo đường dẫn: <https://tienbo.vn/category/quan-he-co-dong/>.

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

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thanh Hưng*

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2022**

**Của CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ**



## **NỘI DUNG**

	Trang
Bảng cân đối kế toán	1 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4-5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
Thuyết minh Báo cáo tài chính	7-30

AN T  
)  
160

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 (Dạng đầy đủ)

**Quý IV năm 2022**

Tại ngày 19 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,245,853,367,458</b>	<b>682,890,308,741</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>7,282,575,312</b>	<b>5,451,772,438</b>
1. Tiền	111		7,282,575,312	5,451,772,438
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>41,060,507,761</b>	<b>79,958,926,710</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	41,060,507,761	79,958,926,710
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1,025,844,966,966</b>	<b>512,882,696,245</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	873,894,538,087	397,696,538,164
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	5,849,761,606	103,470,490,377
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.02	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	146,936,597,257	12,332,169,704
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.06	(835,929,984)	(616,502,000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>170,298,107,329</b>	<b>76,748,199,689</b>
1. Hàng tồn kho	141		170,298,107,329	76,748,199,689
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,367,210,090</b>	<b>7,848,713,659</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	171,328,875	117,525,355
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,173,590,306	7,731,188,304
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		22,290,909	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>728,613,335,022</b>	<b>730,383,427,621</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>90,000,000,000</b>	<b>120,000,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		90,000,000,000	120,000,000,000
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

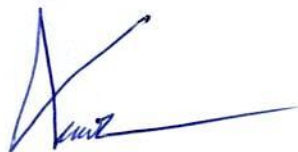
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.09</b>	<b>31,361,066,554</b>	<b>30,539,272,910</b>
1. TSCĐ hữu hình	221		31,361,066,554	30,539,272,910
- Nguyên giá	222		45,661,917,245	42,238,517,245
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(14,300,850,691)	(11,699,244,335)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.08</b>	<b>346,585,978,764</b>	<b>482,576,454,935</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		125,505,683,746	98,598,154,301
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		221,080,295,018	383,978,300,634
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>257,160,000,000</b>	<b>92,160,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		257,160,000,000	92,160,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3,506,289,704</b>	<b>5,107,699,776</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	3,506,289,704	5,107,699,776
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1,974,466,702,480</b>	<b>1,413,273,736,362</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>931,077,512,622</b>	<b>860,111,903,064</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>810,661,022,835</b>	<b>860,111,903,064</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	478,907,998,819	490,283,356,386
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	217,640,567,857	231,997,444,851
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2,087,345,503	487,592,022
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	4,219,391,554	187,634,909
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	317		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.15	1,493,161,154	1,383,316,948
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	106,305,900,000	135,765,900,000
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6,657,948	6,657,948
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>120,416,489,787</b>	<b>-</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-

4 .Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	120,416,489,787	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,043,389,189,858</b>	<b>553,161,833,299</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>1,043,389,189,858</b>	<b>553,161,833,299</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,015,095,830,000	515,095,830,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,015,095,830,000	515,095,830,000
Tự bổ sung vốn	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3,849,794,545	3,999,794,545
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3,939,320,731	3,939,320,731
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		1,808,348,854	1,808,348,854
8. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18,695,895,728	28,318,539,169
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>28,318,539,169</i>	<i>21,327,074,419</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>(9,622,643,441)</i>	<i>6,991,464,750</i>
11. 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>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1,974,466,702,480</b>	<b>1,413,273,736,363</b>

Lập, ngày 19 tháng 09 năm 2023

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

(Ký, họ tên)



Hà Thanh Xuân

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

(Ký, họ tên)



Hà Thanh Xuân

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Thanh Hưng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Quý IV năm 2022

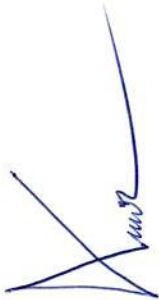
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (2021)	Năm nay	Năm trước (2021)
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	112,442,772,668	689,105,863,513	1,409,419,769,930	1,351,330,569,225
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2				-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>112,442,772,668</b>	<b>689,105,863,513</b>	<b>1,409,419,769,930</b>	<b>1,351,330,569,225</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	111,231,288,864	682,816,179,422	1,391,316,767,184	1,329,482,352,279
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>1,211,483,804</b>	<b>6,289,684,091</b>	<b>18,103,002,746</b>	<b>21,848,216,946</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	195,858,310	11,555,487,021	8,946,700,561	15,931,680,428
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2,310,821,730	2,649,898,517	9,952,612,846	10,782,436,144
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,310,821,730	2,649,898,517	9,952,612,846	10,782,436,144
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	2,393,323,694	1,476,417,225	5,149,467,331	2,981,723,899
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	2,913,919,522	2,291,370,634	12,298,329,493	7,894,374,028
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>(6,210,722,832)</b>	<b>11,427,484,736</b>	<b>(350,706,363)</b>	<b>16,121,363,303</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	-	-	73,082,963

12. Chi phí khác	32	VI.7	51,657,980	4,360,521,525	196,452,707	4,666,915,346
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(51,657,980)	(4,360,521,525)	(196,452,707)	(4,593,832,383)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(6,262,380,812)	7,066,963,211	(547,159,070)	11,527,530,920
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	2,609,463,706	1,841,941,951	4,511,725,806
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(6,262,380,812)	4,457,499,505	(2,389,101,021)	7,015,805,113
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

(Ký, họ tên)



*Hà Thanh Xuân*

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

(Ký, họ tên)



Hà Thanh Xuân

Lập, ngày 19 tháng 09 năm 2023

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Thanh Hưng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Theo phương pháp gián tiếp

Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(547,159,070)</b>	<b>11,527,530,920</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			<b>2,251,946,625</b>	<b>(2,418,031,224)</b>
- Khấu hao TSCĐ	02		2,601,606,356	2,321,426,305
- Các khoản dự phòng	03		219,427,984	109,950,600
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10,521,700,561)	(15,631,844,273)
- Chi phí lãi vay	06		9,952,612,846	10,782,436,144
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>1,704,787,555</b>	<b>9,109,499,696</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(496,912,270,721)	(77,801,233,847)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(93,549,907,640)	5,098,224,125
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		71,280,609,558	273,406,306,242
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		53,803,520	(3,669,635,244)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9,952,612,846)	(10,814,818,743)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,400,730,887)	(6,769,013,648)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		162,461,597,257	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			(637,980,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(366,314,724,204)</b>	<b>187,921,348,581</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(50,082,658,029)	(48,332,016,547)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			300,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12,663,917,285)	(26,890,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		104,477,780,057	165,350,898,280
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(300,000,000,000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		30,000,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,457,832,548	6,619,007,289
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(222,810,962,709)</b>	<b>97,047,889,022</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		500,000,000,000	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	VII.3	269,763,389,787	191,083,900,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	VII.4	(178,806,900,000)	(512,479,400,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>590,956,489,787</b>	<b>(321,395,500,000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>1,830,802,874</b>	<b>(36,426,262,397)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>5,451,772,438</b>	<b>41,878,034,835</b>
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>7,282,575,312</b>	<b>5,451,772,438</b>

Lập, ngày 19 tháng 09 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

(Ký, họ tên)



Hà Thanh Xuân

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, họ tên)



Hà Thanh Xuân

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Thanh Hưng

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý IV Năm 2022**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng Báo cáo tài chính)*

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tiến Bộ được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4600359768 đăng ký lần đầu do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 05 tháng 03 năm 2008 và được đăng ký thay đổi lần thứ 17 vào ngày 14 tháng 10 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại : Tổ 5, Phường Quang Vinh, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty: 1.015.095.830.000 đồng (Một nghìn, không trăm mười lăm tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi nghìn đồng Việt Nam).

Mệnh giá cổ phần là 10.000 đ/cp, tương đương 101.509.583 cổ phần.

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và xây dựng.

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy đăng ký đăng ký doanh thay đổi lần thứ 17 vào ngày 14 tháng 10 năm 2022 thì hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (xây dựng công trình đường bộ);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV, công trình thủy lợi);
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Bán buôn đồ uống (bán rượu, bia, nước giải khát, nước tinh khiết);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (khách sạn, nhà nghỉ);
- Đại lý du lịch;
- Giáo dục nghề nghiệp (dạy nghề tiện, phay, gò, hàn, phay nguội, điện, lữ hành du lịch, lái xe, võ thuật);
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;

- Bán buôn kim loại quặng và kim loại (sắt, thép, kẽm, đồng, chì);
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh (sắt, thép);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư kinh doanh chung cư, khu đô thị, siêu thị, văn phòng, bất động sản, nhà sinh viên, khách sạn du lịch, khu vui chơi);
- Hoạt động của các cơ sở thể thao (cho thuê sân bóng đá, sân tennis, sân cầu lông);
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;
- Khai thác thủy sản nội địa;
- Nuôi trồng thủy sản nội địa;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng;
- Chăn nuôi gia cầm;
- Chăn nuôi trâu, bò;
- Chăn nuôi ngựa, lừa, la;
- Chăn nuôi dê, cừu;
- Chăn nuôi lợn;
- Bán buôn nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (hoa và cây);
- Bán buôn đồ dụng khác cho gia đình (dụng cụ thể dục; thể thao, đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, dụng cụ y tế);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện và các thiết bị khác dùng trong mạch điện, máy móc thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày, máy móc, thiết bị y tế);
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác (máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày, máy móc, thiết bị y tế);
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống);
- Bán mô tô, xe máy;
- Sản xuất cấu kiện kim loại;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu (sản xuất giàn giáo, cốp pha, cửa hoa, cửa xếp, hàng rào thép, đồ thép mỹ nghệ);

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (định giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất);
- Sản xuất dụng cụ thể dục thể thao (sản xuất cầu lông, vợt, lưới);
- Khai thác quặng sắt;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt (đồng, niken, titan);  
Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.

## **II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### ***1. Kỳ kế toán***

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

### ***2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán***

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 ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

### ***3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh***

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

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

### ***1. Công cụ tài chính***

*Ghi nhận ban đầu*  
Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. 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.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## **2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

### ***Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:***

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

### ***Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập***

#### ***Báo cáo tài chính:***

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần

vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### **4. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư. Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

### **5. Các khoản nợ 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, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

### **6. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

### **7. Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính và Bất động sản đầu tư**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao.

- Nhà cửa, vật kiến trúc:	15 - 25 năm
- Máy móc thiết bị:	5 – 12 năm
- Phương tiện vận tải:	7 – 10 năm

### **8. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

### **9. Các khoản nợ phải trả**

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



#### **10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

#### **11. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

#### **12. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **13. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

#### **14. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

#### **15. Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## **16. Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

### **17. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm

trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

### **18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

*Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản*

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

### **19. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **20. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### **20.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.



Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **20.2. Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

#### **21. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán.

01. Tiền	31/12/2022	01/01/2022
- Tiền mặt	3,263,262,112	3,765,092,412
- Tiền gửi Ngân hàng không kỳ hạn	4,019,313,200	1,686,680,026
- Tiền và các khoản tương đương tiền		
<b>Cộng</b>	<b>7,282,575,312</b>	<b>5,451,772,438</b>

02. Đầu tư tài chính	31/12/2022		01/01/2022	
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Giá gốc	Giá trị sổ sách	Giá gốc	Giá trị sổ sách
<b>b1) Ngắn hạn</b>	<b>41,060,507,761</b>	<b>41,060,507,761</b>	<b>79,958,926,710</b>	<b>79,958,926,710</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	41,060,507,761	41,060,507,761	79,958,926,710	79,958,926,710
Các khoản đầu tư khác		-	-	-
<b>b2) Dài hạn</b>	<b>257,160,000,000</b>	<b>257,160,000,000</b>	<b>92,160,000,000</b>	<b>92,160,000,000</b>

03. Các khoản phải thu của khách hàng	31/12/2022	01/01/2022
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>873,894,538,087</b>	<b>397,696,538,164</b>
- Công ty TNHH một thành viên Phú Gia An Khang	88,002,926,788	29,102,350,951
- Công ty TNHH một thành viên Quyết Thắng QT	13,047,218,526	2,482,201,938
- Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Nhà Xanh	31,344,716,402	31,375,027,941
- Công ty TNHH một thành viên Phú Gia Star	67,854,726,133	28,935,993,758
- Công ty cổ phần khoáng sản an Khánh	36,166,097,708	27,086,315,863
- Công ty TNHH 1TV Đại Phú Diamond	102,467,384,856	8,318,625,566
- Công ty TNHH Nam Tiến	1,904,389,967	53,844,618,991
- Các khoản phải thu khách hàng khác	533,107,077,707	216,551,403,156

04. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
- Công ty CP đầu tư địa ốc Đất Vượng	2,747,332,758		96,520,362,460	
- Công ty cổ phần đầu tư và tư vấn công nghiệp XD ARCHIVINA	70,000,000		570,000,000	
- Công ty CP tư vấn và xây dựng Ba Sao	500,000,000		500,000,000	
- Trả trước cho người bán khác	2,532,428,848		5,880,127,917	
<b>Cộng</b>	<b>5,849,761,606</b>		<b>103,470,490,377</b>	

05. Phải thu khác :	31/12/2022		01/01/2022	
a) Ngắn hạn	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu bảo hiểm	-		-	
- Tạm ứng			-	
- Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,136,597,257		12,332,169,704	
- Phải thu khác	145,800,000,000			
<b>b) Dài hạn</b>	<b>90,000,000,000</b>		<b>120,000,000,000</b>	
<b>Cộng</b>	<b>236,936,597,257</b>	<b>-</b>	<b>132,332,169,704</b>	

06. Nợ xấu	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc		Giá gốc	
<b>- Nợ ngắn hạn</b>	<b>835,929,984</b>	<b>-</b>	<b>616,502,000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH định giá CIMEICO	70,000,000		70,000,000	
Công ty TNHH MTV DV Balo Tour Quốc tế	147,350,000		147,350,000	
Cơ sở kinh doanh SVC Bùi Văn Tuấn	80,000,000		80,000,000	
Công ty CP tư vấn và xây dựng Thái Nguyên	50,000,000		50,000,000	
Công ty TNHH tư vấn thiết kế Sài Gòn DC	40,000,000		40,000,000	
Công ty CP tư vấn và xây dựng Thủ Đô	30,000,000		30,000,000	
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng và quản lý dự án	100,000,000		100,000,000	
Công ty cổ phần tư vấn Hưng Phát	39,600,000		39,600,000	
Công ty TNHH xây dựng công trình nước sạch Thái Nguyên	9,552,000		9,552,000	
Đối tượng khác	269,427,984		50,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>835,929,984</b>	<b>-</b>	<b>616,502,000</b>	



07. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	6,423,542,534		7,443,105,225	
- Công cụ dụng cụ	1,742,837,514		2,229,628,899	
- Chi phí sản xuất, KD dở dang	34,061,726		34,525,736	
- Thành phẩm	3,333,311,367		3,402,895,344	
- Hàng hóa	158,764,354,189		63,638,044,485	
<b>Cộng</b>	<b>170,298,107,330</b>		<b>76,748,199,689</b>	

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>125,505,683,746</b>	<b>125,505,683,746</b>	<b>98,598,154,301</b>	<b>98,598,154,301</b>
- Chung cư Tiến Bộ	125,505,683,746	125,505,683,746	98,598,154,301	98,598,154,301
- Nhà ở xã hội Phố Yên				
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>221,080,295,018</b>	<b>221,080,295,018</b>	<b>383,978,300,634</b>	<b>383,978,300,634</b>
- Dự án chung cư Green City (Bắc Giang)	211,935,880,903	211,935,880,903	373,805,505,545	373,805,505,545
- Dự án Đại Từ - Thái Nguyên	6,200,000,000	6,200,000,000	6,200,000,000	6,200,000,000
- Dự án Lạng sơn	-	-	1,576,083,815	1,576,083,815
- Cửa hàng bán thành phẩm, nhà thi đấu	1,441,375,803	1,441,375,803	1,441,375,804	1,441,375,804
- Nhà xưởng kết hợp văn phòng	1,503,038,312	1,503,038,312	955,335,470	955,335,470
<b>Cộng</b>	<b>346,585,978,764</b>	<b>346,585,978,764</b>	<b>482,576,454,935</b>	<b>482,576,454,935</b>

**09. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
- Tại ngày 01/01/2022	36,713,809,875	2,300,810,364	3,223,897,006	-	-	42,238,517,245
- Số tăng trong kỳ	-		3,423,400,000	-	-	3,423,400,000
Trong đó:						
+ Mua sắm			3,423,400,000			3,423,400,000
+ Xây dựng sửa chữa						-
- Số giảm trong kỳ	-			-	-	-
Trong đó:						-
+ Thanh lý						-
+ Nhượng bán						-
+ Góp vốn đầu tư công ty con						-
+ Khác						-
- Tại ngày 31/12/2022	36,713,809,875	2,300,810,364	6,647,297,006	-	-	45,661,917,245
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
- Tại ngày 01/01/2022	7,804,342,383	1,694,339,394	2,200,562,558			11,699,244,335
- Số tăng trong kỳ	1,820,624,554	220,711,100	560,270,703			2,601,606,357
- Số giảm trong kỳ						
- Tại ngày 31/12/2022	9,624,966,937	1,915,050,494	2,760,833,261	-	-	14,300,850,692
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
- Tại ngày 01/01/2022	28,909,467,492	606,470,970	1,023,334,448	-	-	30,539,272,910
- Tại ngày 31/12/2022	27,088,842,938	385,759,870	3,886,463,745	-	-	31,361,066,554

<b>10. Chi phí trả trước</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>171,328,875</b>	<b>117,525,355</b>
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn	171,328,875	117,525,355
<b>b) Dài hạn</b>	<b>5,455,503,033</b>	<b>5,107,699,776</b>
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn	544,566,241	279,440,645
- Chi phí môi giới CT2	1,949,213,329	-
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ cho thuê dài hạn	2,961,723,463	4,828,259,131

<b>11. Phải trả người bán</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>478,907,998,819</b>	<b>490,283,356,386</b>
- Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng Bách Tùng	2,040,285,900	29,831,462,888
- Công ty TNHH hai thành viên Dương Phương Linh	53,443,783,171	3,817,837,683
- Công ty TNHH thiết bị Sora	28,321,178,943	28,465,801,799
- Công ty TNHH Thanh Hải Thái Nguyên	33,876,743,709	36,603,277,595
- Công ty TNHH đầu tư TN Thịnh Vượng	24,229,069,115	32,595,457,833
- Công ty TNHH MTV Thịnh Phát Lộc	20,444,786,110	30,536,767,668
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	316,552,151,871	328,432,750,920
<b>Cộng</b>	<b>478,907,998,819</b>	<b>490,283,356,386</b>

<b>12. Người mua trả tiền trước</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
- Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp Thành phố Bắc Giang	173,500,000,000	173,500,000,000
- Người mua trả tiền trước khác	44,140,567,857	58,497,444,851
<b>Cộng</b>	<b>217,640,567,857</b>	<b>231,997,444,851</b>

<b>13. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước:</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp		
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,087,345,503	487,592,021
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2,087,345,503</b>	<b>487,592,021</b>

14. Chi phí phải trả	31/12/2022	01/01/2022
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>4,219,391,554</b>	<b>187,634,909</b>
- Chi phí lãi vay phải trả	4,219,391,554	187,634,909
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>4,219,391,554</b>	<b>187,634,909</b>

15. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1,671,703,303</b>	<b>1,383,316,948</b>
- Kinh phí công đoàn	23,854,818	33,316,948
- Bảo hiểm xã hội	144,889,952	
- Bảo hiểm y tế	12,555,504	
- Bảo hiểm thất nghiệp	5,488,704	
- Bảo hiểm tai nạn lao động	1,372,176	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,483,542,149	1,350,000,000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>1,671,703,303</b>	<b>1,383,316,948</b>

16. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022	01/01/2022
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>106,305,900,000</b>	<b>135,765,900,000</b>
- Vay ngắn hạn ngân hàng BIDV chi nhánh Thái Nguyên	89,489,900,000	99,285,900,000
- Vay ngắn hạn ngân hàng Vietcombank chi nhánh Thái Nguyên		2,100,000,000
- Vay ngắn hạn ngân hàng NCB chi nhánh Thái Nguyên		
- Vay ngắn hạn ngân hàng SHB chi nhánh Thái Nguyên	16,816,000,000	34,380,000,000
- Các khoản vay dài hạn đến hạn trả		
+ NH Vietcombank thời hạn 60 tháng		
<b>b. Dài hạn</b>	<b>120,416,489,787</b>	<b>-</b>
- Vay dài hạn ngân hàng VP bank	120,416,489,787	
<b>c. Trái phiếu phát hành</b>		
<b>Cộng</b>	<b>226,722,389,787</b>	<b>135,765,900,000</b>

17. Vốn chủ sở hữu:

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

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	CL đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2022	515,095,830,000	3,999,794,545	-	3,939,320,731	-	1,808,348,854	-	28,318,539,169	553,161,833,299
Tăng vốn trong kỳ	500,000,000,000	-	-	-	-	-	-	(9,622,643,441)	490,377,356,559
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	(9,622,643,441)	(9,622,643,441)
- Tăng khác	500,000,000,000	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000,000
Giảm vốn trong kỳ	-	150,000,000	-	-	-	-	-	-	150,000,000
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	150,000,000	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2022	1,015,095,830,000	3,849,794,545	-	3,939,320,731	-	1,808,348,854	-	18,695,895,728	1,043,389,189,858

b) Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu tại ngày 31/12/2022

Tên cổ đông	Vốn góp theo mệnh giá	Số cổ phần	Tỷ lệ %
Phùng Văn Bộ - Cổ đông sáng lập - Chủ tịch HĐQT	43,436,110,000	4,343,611	4.28
Phùng Văn Thái - Cổ đông sáng lập - Thành viên HĐQT			-
Thân Thanh Dũng - Cổ đông sáng lập - Thành viên HĐQT	900,000	90	0.00
Các cổ đông khác	971,658,820,000	97,165,882	95.72
<b>Cộng</b>	<b>1,015,095,830,000</b>	<b>101,509,583</b>	<b>100.00</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức chia lợi nhuận:

	31/12/2022	01/01/2022
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>515,095,830,000</b>	<b>515,095,830,000</b>
- Vốn góp tại ngày 01/01/2022	515,095,830,000	515,095,830,000
- Vốn góp tăng trong kỳ	500,000,000,000	
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	
- Vốn góp tại ngày 31/12/2022	1,015,095,830,000	515,095,830,000
<b>Cổ tức lợi nhuận được chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101,509,583	51,509,583
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101,509,583	51,509,583
+ Cổ phiếu phổ thông	101,509,583	51,509,583
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	101,509,583	51,509,583
+ Cổ phiếu phổ thông	101,509,583	51,509,583
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VNĐ)</i>	10,000	10,000

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022	01/01/2022
- Quỹ đầu tư phát triển	1,808,348,854	1,808,348,854
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6,657,948	6,657,948

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.**

<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
- Doanh thu bán hàng hóa	2,432,020,290	680,946,407,745
- Doanh thu bán thành phẩm cơ khí	100,820,000	843,880,000
- Doanh thu bán thành phẩm cầu lông	380,100,000	717,000,000
- Doanh thu bán thành phẩm nhà chung cư	104,619,186,238	4,621,741,436
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,910,646,140	1,976,834,332
<b>Cộng</b>	<b>112,442,772,668</b>	<b>689,105,863,513</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
- Giá vốn bán hàng hóa	2,406,461,529	676,036,111,921
- Giá vốn bán thành phẩm cơ khí	64,916,717	482,574,762
- Giá vốn bán thành phẩm cầu lông	305,276,962	523,347,620
- Giá vốn bán thành phẩm nhà chung cư	104,619,186,238	4,621,741,436
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	3,835,447,418	1,152,403,683
<b>Cộng</b>	<b>111,231,288,864</b>	<b>682,816,179,422</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
- Lãi tiền gửi ,tiền cho vay	195,858,310	755,487,021
- Lãi hoạt động đầu tư khác	-	10,800,000,000
<b>Cộng</b>	<b>195,858,310</b>	<b>11,555,487,021</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
- Lãi tiền vay	2,310,821,730	2,649,898,517
<b>Cộng</b>	<b>2,310,821,730</b>	<b>2,649,898,517</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
Hoa hồng được hưởng		

Các khoản khác		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
Các khoản bị phạt	51,657,980	70,000,871
Các khoản khác		4,290,519,783
<b>Cộng</b>	<b>51,657,980</b>	<b>4,360,520,654</b>
<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>	<i>2,913,919,522</i>	<i>2,291,370,634</i>
- Các khoản chi phí chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	1,711,802,319	1,275,200,445
+ Chi phí nhân viên	930,013,978	645,234,754
+ Chi phí phân bổ khấu hao	678,564,712	572,521,962
+ Thuế, phí, lệ phí	103,223,629	57,443,729
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1,202,117,203	1,016,170,189
<i>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</i>	<i>2,393,323,694</i>	<i>1,476,417,225</i>
- Các khoản chi phí chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng	2,361,751,612	1,476,417,225
+ Chi phí nhân viên	84,935,200	49,148,077
+ Chi phí phân bổ khấu hao	38,083,737	58,769,148
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,238,732,675	1,368,500,000
- Các khoản chi phí bán hàng khác	31,572,082	
<i>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	232,382,007	777,990,173
- Chi phí nhân công	111,000,000	120,760,000
- Chi phí nhân viên phân xưởng		88,500,000
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	14,452,998	22,301,483
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12,292,296	19,365,865
- Chi phí bằng tiền khác		-
<b>Cộng</b>	<b>370,127,301</b>	<b>1,028,917,521</b>



<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	2,609,463,706
- Điều chỉnh Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập năm nay	-	-
<b>- Tổng chi phí thuế thu doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>2,609,463,706</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Quý IV/2022</b>	<b>Quý IV/2021</b>

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ :	269,763,389,787
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	269,763,389,787
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:	178,806,900,000
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	178,806,900,000

**VIII. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này
Phùng Văn Bộ	Chủ tịch HĐQT	36,900,000
Phùng Văn Thái	Tổng giám đốc	40,884,000
Phùng Thị Nam	Thành viên HĐQT	27,900,000
Nguyễn Thị Hằng Hải	Thành viên HĐQT	25,367,200
Trần Thanh Hà	Kế toán trưởng	18,544,000
Dương Thị Vân	Trưởng BKS đến ngày 21/05/2022	-
Thân Thị Thu Thủy	Thành viên BKS đến ngày 21/05/2022	17,210,400
Đặng Thu Hà	Thành viên BKS từ ngày 21/05/2022	15,096,000
<b>Cộng</b>		<b>181,901,600</b>

**\* Số liệu so sánh**

Số liệu đầu kỳ trên Bảng cân đối kế toán là số liệu được lấy trên Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP

Lập, ngày 19 tháng 09 năm 2023

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

(Ký, họ tên)



Hà Thanh Xuân

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

(Ký, họ tên)



Hà Thanh Xuân

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Thanh Hưng

## GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ IV NĂM 2022

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (HOSE).

Công ty cổ phần tập đoàn Tiên Bộ (mã chứng khoán TTB) trân trọng gửi tới Quý Ủy ban và Quý sở quan lời chào trân trọng nhất.

- Căn cứ vào thông tư số 96/2021/TT-BTC ngày 16/11/2021 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán áp dụng từ ngày 01/01/2021
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính Quý IV năm 2022 của Công ty cổ phần tập đoàn Tiên Bộ lập ngày 19 tháng 09 năm 2023

Công ty chúng tôi xin có một số nội dung giải trình về biến động kết quả kinh doanh Quý IV năm 2022 sau khi điều chỉnh so với Quý IV năm 2021 như sau:

Chỉ tiêu	Quý IV (đồng)		Chênh lệch	
	Năm 2022	Năm 2021	Giá trị (đồng)	(%) tăng/giảm
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	112.442.772.668	689.105.863.513	(576.663.090.845)	(83,68)
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>112.442.772.668</b>	<b>689.105.863.513</b>	<b>(576.663.090.845)</b>	<b>(83,68)</b>
4. Giá vốn hàng bán	111.231.288.864	682.816.179.422	(571.584.890.558)	(83,71)
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.211.483.804</b>	<b>6.289.684.091</b>	<b>(5.078.200.287)</b>	<b>(80,74)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	195.858.310	11.555.487.021	(11.359.628.711)	(98,31)
7. Chi phí tài chính	2.310.821.730	2.649.898.517	(339.076.787)	(12,8)
8. Chi phí bán hàng	2.393.323.694	1.476.417.225	916.906.469	62,1
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.913.919.522	2.291.370.634	622.548.888	27,17
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(6.210.722.832)</b>	<b>11.427.484.736</b>	<b>(17.638.207.568)</b>	<b>(154,35)</b>
11. Thu nhập khác	-	-	-	-
12. Chi phí khác	51.657.980	4.360.521.525	(4.308.863.545)	(98,82)



13. Lợi nhuận khác	(51.657.980)	(4.360.521.525)	4.308.863.545	98,82
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(6.262.308.812)</b>	<b>7.066.963.211</b>	<b>(13.329.344.023)</b>	<b>(188,61)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	0	2.609.463.706	(2.609.463.706)	(100)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>(6.262.308.812)</b>	<b>4.457.499.505</b>	<b>(10.719.880.317)</b>	<b>(240,49)</b>

Lợi nhuận trước thuế Quý IV năm 2022 sau khi điều chỉnh so với Quý IV năm 2021 giảm 188.61% tương đương giảm 13.329.344.023 đồng. Nguyên nhân giảm:

1. Tổng doanh thu Quý IV năm 2022 là 112.638.630.978 đồng, tổng doanh thu Quý IV năm 2021 là 700.661.350.534 đồng giảm so với cùng kỳ năm trước là 83.92% tương đương giảm 588.022.719.556 đồng. Trong đó:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý IV năm 2022 là 112.442.772.668 đồng, Quý IV năm 2021 là 689.105.863.513 đồng, giảm so với cùng kỳ năm trước là 83.68% tương đương giảm 576.663.090.845 đồng

Doanh thu hoạt động tài chính Quý IV năm 2022 là: 195.858.310 đồng, Quý IV năm 2021 là: 11.555.487.021 đồng, giảm so với cùng kỳ năm trước là 98.31% tương đương giảm 11.359.628.711 đồng.

2. Tổng chi phí Quý IV năm 2022 là 118.901.011.790 đồng, tổng chi phí Quý IV năm 2021 là 693.594.387.323 đồng giảm so với cùng kỳ năm trước là 82.86% tương đương giảm 574.693.375.533 đồng.

Từ những chỉ tiêu trên đã làm cho tổng lợi nhuận kế toán trước thuế Quý IV năm 2022 giảm với Quý IV năm 2021 là 188.61% tương đương giảm 13.329.344.023 đồng; và lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2022 giảm so với Quý IV năm 2021 là 240.49% tương đương giảm 10.719.880.317 đồng.

Trên đây là nội dung giải trình về kết quả kinh doanh Quý IV năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ. Kính báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh được biết./.

Trân trọng cảm ơn ./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Ban giám đốc;
- Phòng TC - ĐT;
- Lưu Văn thư;

**TỔNG GIÁM ĐỐC** 

 **Nguyễn Thanh Hưng**