



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022**



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 38

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Bà Tạ Thị Dinh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên
Bà Tạ Thị Vui	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên
Ông Trần Đăng Quân	Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Bà Trần Thị Thanh Nhân	Trưởng Ban (Bổ nhiệm ngày 30/06/2022)
Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Trang	Thành viên

**Ban Giám đốc và Kế toán trưởng**

Ông Trần Đăng Quân	Giám đốc
--------------------	----------

Kế toán trưởng của Công ty là Bà Bùi Ngọc Nghi

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

**CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Giám đốc cam kết rằng 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 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Trần Đăng Quân**

**Giám đốc**

*TP Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023*



Số: 372 /2023/UHY-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 38 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác và Công ty Kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 30/03/2022.



**Đặng Minh Đức**

**Giám đốc**

Giấy CNDKHN kiểm toán số 4885-2020-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

*Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023*

**Trần Hồng Giang**

**Kiểm toán viên**

Giấy ĐKHN kiểm toán số: 3893-2022-112-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31/12/2022

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2022 VND</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>226.496.066.913</b>	<b>120.407.315.414</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.110.943.077</b>	<b>9.695.010.189</b>
Tiền	111		1.110.943.077	9.695.010.189
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>191.401.183.952</b>	<b>110.679.489.296</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	7.545.045.143	10.400.926.167
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	26.744.975.726	36.808.355.530
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	11.800.000.000	8.200.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	145.311.163.083	55.270.207.599
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>30.170.048.573</b>	-
Hàng tồn kho	141	10	30.170.048.573	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.813.891.311</b>	<b>32.815.929</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	2.609.624.823	32.815.929
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.204.266.488	-
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>77.741.035.265</b>	<b>53.649.177.280</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>980.353.868</b>	<b>1.120.944.324</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	12	980.353.868	1.120.944.324
- Nguyên giá	222		1.124.723.637	1.124.723.637
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(144.369.769)	(3.779.313)
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>76.640.996.462</b>	<b>52.500.000.000</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		66.652.400.000	52.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		10.200.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(211.403.538)	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>119.684.935</b>	<b>28.232.956</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	119.684.935	28.232.956
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>304.237.102.178</b>	<b>174.056.492.694</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**  
Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>168.745.088.308</b>	<b>45.490.779.136</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>168.247.088.300</b>	<b>44.660.779.136</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	37.913.870.187	8.545.251.395
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	14.009.060.185	33.832.465.610
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	1.785.351.819	2.262.420.651
Phải trả người lao động	314		24.369.827	18.494.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	11.598.240.543	1.288.767
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	2.000.483.414	858.713
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	100.915.712.325	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>498.000.008</b>	<b>830.000.000</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	498.000.008	830.000.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>135.492.013.870</b>	<b>128.565.713.558</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>135.492.013.870</b>	<b>128.565.713.558</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.977.540.000	120.977.540.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.977.540.000	120.977.540.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.514.473.870	7.588.173.558
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		7.588.173.558	1.375.727.511
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		6.926.300.312	6.212.446.047
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>304.237.102.178</b>	<b>174.056.492.694</b>

TP Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Đoàn Thị Quỳnh Trang

Kế toán trưởng



Bùi Ngọc Nghi



Trần Đăng Quân

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	169.515.779.386	58.183.948.380
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		169.515.779.386	58.183.948.380
Giá vốn hàng bán	11	21	161.321.672.554	49.974.515.919
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.194.106.832	8.209.432.461
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	4.247.354.953	191.720.112
Chi phí tài chính	22	23	2.775.790.727	1.288.767
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.087.674.860	1.288.767
Chi phí bán hàng	25	24	143.491.389	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	842.079.940	634.306.247
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.680.099.729	7.765.557.559
Thu nhập khác	31		-	-
Chi phí khác	32	25	17.779.471	-
Lợi nhuận khác	40		(17.779.471)	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.662.320.258	7.765.557.559
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	1.736.019.946	1.553.111.512
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.926.300.312	6.212.446.047
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	572,53	538,38

TP Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Nghi



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>8.662.320.258</b>	<b>7.765.557.559</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		140.590.456	3.779.313
Các khoản dự phòng	03		211.403.538	-
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(172.915.598)	(191.720.112)
Chi phí lãi vay	06		2.564.387.189	1.288.767
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>11.405.785.843</b>	<b>7.578.905.527</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(78.359.445.015)	(101.498.271.403)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(30.170.048.573)	-
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		20.105.121.788	40.413.174.043
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.668.260.873)	(61.048.885)
Tiền lãi vay đã trả	14		(182.114.312)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.552.817.772)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(81.421.778.914)</b>	<b>(53.567.240.718)</b>
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.223.178.182)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(44.600.000.000)	(8.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		41.000.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(24.352.400.000)	(52.500.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	118.450.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		206.399.469	1.512.513
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(27.746.000.531)</b>	<b>56.528.334.331</b>
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	5.760.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		104.154.559.655	830.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.570.847.322)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>100.583.712.333</b>	<b>6.590.000.000</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(8.584.067.112)	9.551.093.613
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	9.695.010.189	143.916.576
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	1.110.943.077	9.695.010.189

TP Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Kê toán trưởng

Bùi Ngọc Nghi

Giám đốc



Trần Đăng Quân

## **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)

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

#### **1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0301466299 ngày 22/06/1994, đã đăng ký thay đổi lần thứ 21 vào ngày 12/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 120.977.540.000 đồng chia thành 12.097.754 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

#### **1.2 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

Thương mại vật tư xây dựng, kinh doanh môi giới bất động sản.

#### **1.3 LĨNH VỰC KINH DOANH**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại

Bán buôn quặng kim loại; Bán buôn sắt, thép; Bán buôn kim loại khác; Dịch vụ kiểm tra hàng, cân hàng;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất. Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến. Bán buôn xi măng. Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi. Bán buôn kính xây dựng. Bán buôn sơn, véc ni. Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh. Bán buôn đồ ngũ kim (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ giao nhận hàng hoá đường không, đường biển, đường bộ;

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu

Bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh (Hạt, bột, bột nhão, hạt nhựa,...); Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt. Bán buôn phụ liệu may mặc và giày dép; Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại, Đại lý làm thủ tục hải quan.

#### **1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

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

**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)*

**1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Số liệu so sánh trên là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán.

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

**2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

**2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

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

**2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**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 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

**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 khoản 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. 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 là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

### **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)*

#### **3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

##### *Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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; hoặc đối với các khoản 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 và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 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)

#### 3.6 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 của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập. Giá xuất của nguyên vật liệu được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được).

Tại ngày 31/12/2022, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

#### 3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

##### *Loại tài sản*

##### *Thời gian sử dụng (năm)*

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn

06 - 09

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.



### **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)*

#### **3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

#### **3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, khoản trả trước tiền thuê đất, lợi thế kinh doanh, lợi thế thương mại, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 2 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

#### **3.10 NỢ PHẢI TRẢ**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

#### **3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

#### **3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

**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)*

**3.13 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn hạn và dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

**3.14 CHI PHÍ ĐI VAY**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay 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 sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa 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 hình thành một tài sản cụ thể.

**3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**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)*

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá (chi tiết nhóm hàng hoá sản phẩm thực bán của Công ty), môi giới bất động sản....

*Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**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)

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

**3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, dự phòng đầu tư tài chính.

**3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán 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.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**3.19 BÊN LIÊN QUAN**

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

**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)*

**3.20 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý. Kết quả của bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân chia bao gồm tài sản và nợ phải trả, thu nhập hoạt động tài chính và chi phí hoạt động tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp lợi nhuận và lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tiền mặt	1.072.901.709	1.979.305.590
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.041.368	7.715.704.599
<b>Cộng</b>	<b>1.110.943.077</b>	<b>9.695.010.189</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**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)***5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>66.652.400.000</b>	<b>(211.403.538)</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>
+ Công ty TNHH Hợp tác				
Đầu tư An Bình Long Xuyên	52.500.000.000	-	(*)	(*)
+ Công ty CP Giải Pháp				
Công Nghệ Tái Tạo (i)	14.152.400.000	(211.403.538)	(*)	(*)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>10.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>
+ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư A Group (ti)	10.200.000.000	-	(*)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>76.852.400.000</b>	<b>(211.403.538)</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>

(\*) Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**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)***5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

Thông tin chi tiết về các Công ty được góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Đầu tư vào công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	18-19 E2 đường Cao Thắng, Phường Bình Khánh, Thành phố Long Xuyên, Tỉnh An Giang, Việt Nam	35%	35%	Xây dựng nhà, công trình
Công ty CP Giải Pháp Công Nghệ Tái Tạo	Khu Công nghiệp Tam Thăng, Xã Tam Thăng, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	25%	25%	Cung cấp dịch vụ về nước, nước thải và tái tạo nguồn năng lượng
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư A Group	Tầng 8, Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	19,48%	19,48%	Kinh doanh bất động sản

(i) Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 28/12/2022 về việc đầu tư vốn mua cổ phần của Công ty CP Giải pháp Công nghệ Tái tạo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2022/HĐCN/CN-DTI ngày 28/12/2022 giữa Ông Cao Minh Ngọc và Công ty CP Đầu tư Đức Trung

Trong đó:

- Cổ phần chuyển nhượng: 1.769.050 cổ phần phổ thông tương ứng mệnh giá 8.000 đồng/ CP. Mệnh giá hiện tại: 10.000 đồng/ CP;
- Giá trị chuyển nhượng: 14.152.400.000 đồng (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng).

(ii) Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10A/2022/NQ-HĐQT ngày 15/12/2022 về việc đầu tư vốn mua cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư A Group Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2022/HĐCN/DTI-TPC ngày 16/12/2022 giữa Ông Trương Phi Cường và Công ty CP Đầu tư Đức Trung

Trong đó:

- Cổ phần chuyển nhượng: 1.200.000 cổ phần phổ thông tương ứng mệnh giá 8.500 đồng/ CP. Mệnh giá hiện tại: 10.000 đồng/ CP;
- Giá trị chuyển nhượng: 10.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ, hai trăm triệu đồng).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**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)***6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>				
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	7.545.045.143	-	10.400.926.167	-
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Trường Xuân Lộc	87.742.624	-	6.710.578.459	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	3.131.785.022	-	-	-
- Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Đô thị và Giao thông	4.325.517.497	-	-	-
- Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Viễn Hành	-	-	1.757.953.596	-
- Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Viễn Hành	-	-	1.932.394.112	-
<b>Cộng</b>	<b>7.545.045.143</b>	-	<b>10.400.926.167</b>	-

Phải thu của khách hàng với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 29.1

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>				
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Trainco	26.744.975.726	-	36.808.355.530	-
- Công ty CP Trainco Group	6.776.785.530	-	6.776.785.530	-
- Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3	6.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3	10.031.570.000	-	30.031.570.000	-
- Trả trước cho người bán khác	3.936.620.196	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>26.744.975.726</b>	-	<b>36.808.355.530</b>	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**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)***8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.800.000.000</b>	-	<b>8.200.000.000</b>	-
- Ông Nguyễn Khắc Hải	-	-	8.000.000.000	-
- Bà Phạm Thị Ngọc Thư (i)	11.500.000.000	-	-	-
- Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên (ii)	300.000.000	-	200.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.800.000.000</b>	-	<b>8.200.000.000</b>	-

(i) Hợp đồng cho vay tiền số 01/2022/HĐCV/DĐT-PNT ngày 30/12/2022 với bà Phạm Thị Ngọc Thư:

- Số tiền cho vay: 11.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười một tỷ năm trăm triệu đồng);
- Mục đích vay: Phục vụ mục đích kinh doanh cá nhân;
- Thời hạn cho vay: Từ 30/12/2022 đến 06/01/2023;
- Lãi suất: 8%/năm;
- Tài sản đảm bảo: 750.000 cổ phần của bà Phạm Thị Ngọc Thư tại Công ty CP Huy Dương Group;
- Tính đến ngày 06/01/2023; bà Phạm Thị Ngọc Thư đã hoàn trả số tiền cho vay 11.500.000.000 đồng.

(ii) Hợp đồng cho vay tiền số 02/2021/HĐCV/DĐT-NKH ngày 30/11/2021 và phụ lục hợp đồng cho vay số PL01.02/2021/HĐCV/DĐT - XDHY ngày

20/11/2022 giữa Công ty CP Dầu tư Đức Trung và Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên:

- Hạn mức cho vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng);

- Mục đích vay: Phục vụ mục đích bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn cho vay: 12 tháng;

- Lãi suất: 8%/năm.

**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)

**9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)**

- Thời điểm chia lợi nhuận:
- + Công ty TNHH MTV Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 sẽ tạm ứng lợi nhuận định kỳ 6 tháng một lần cho Công ty CP Đầu tư Đức Trung nhưng không thấp hơn 6.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng). Và trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết toán dự án, hai bên tiến hành phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ đã thỏa thuận.
- + Trường hợp kết quả kinh doanh lỗ: Công ty TNHH MTV Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 sẽ bù đắp phần kết quả kinh doanh lỗ của Dự án tương ứng bằng mức lợi nhuận tỷ lệ 12% giá trị phần vốn góp tương đương với 12.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ đồng).

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.050.000.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	29.120.048.573	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>30.170.048.573</b>	-	-	-

**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)

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.609.624.823</b>	<b>32.815.929</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.793.394	-
- Chi phí trả trước nhà mẩu	2.605.831.429	-
- Các khoản khác	-	32.815.929
<b>Dài hạn</b>	<b>119.684.935</b>	<b>28.232.956</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	117.886.126	26.486.262
- Các khoản khác	1.798.809	1.746.694
<b>Cộng</b>	<b>2.729.309.758</b>	<b>61.048.885</b>

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
01/01/2022	1.124.723.637	1.124.723.637
31/12/2022	1.124.723.637	1.124.723.637
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
01/01/2022	(3.779.313)	(3.779.313)
- Khấu hao trong năm	(140.590.456)	(140.590.456)
31/12/2022	(144.369.769)	(144.369.769)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
01/01/2022	1.120.944.324	1.120.944.324
31/12/2022	980.353.868	980.353.868

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 980.353.868 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**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)***13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>37.913.870.187</b>	<b>37.913.870.187</b>	<b>8.545.251.395</b>	<b>8.545.251.395</b>
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển DPH	28.108.624.199	28.108.624.199	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Trainco	367.828.227	367.828.227	1.331.099.942	1.331.099.942
- Công ty CP Chứng khoán HD	2.500.000.000	2.500.000.000	-	-
- Phải trả người bán khác	6.937.417.761	6.937.417.761	7.214.151.453	7.214.151.453
<b>Cộng</b>	<b>37.913.870.187</b>	<b>37.913.870.187</b>	<b>8.545.251.395</b>	<b>8.545.251.395</b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.009.060.185</b>	<b>14.009.060.185</b>	<b>33.832.465.610</b>	<b>33.832.465.610</b>
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	14.009.060.185	14.009.060.185	33.832.465.610	33.832.465.610
<b>Cộng</b>	<b>14.009.060.185</b>	<b>14.009.060.185</b>	<b>33.832.465.610</b>	<b>33.832.465.610</b>

Người mua trả tiền trước với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 29.1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**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)***15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	709.602.879	172.749.531	833.020.537	49.331.873
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.552.817.772	1.736.019.946	1.552.817.772	1.736.019.946
- Thuế thu nhập cá nhân	-	3.179.086	3.179.086	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	22.279.471	22.279.471	-
<b>Cộng</b>	<b>2.262.420.651</b>	<b>1.934.228.034</b>	<b>2.411.296.866</b>	<b>1.785.351.819</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**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)***16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>100.915.712.325</b>	<b>100.915.712.325</b>	<b>107.486.559.647</b>	<b>6.570.847.322</b>	-	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (i)	3.273.000.000	3.273.000.000	6.577.847.326	3.304.847.326	-	-
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - CN Long Biên - PGD Lò Đức	-	-	100.000.000	100.000.000	-	-
Trái phiếu phát hành (iii)	97.476.712.329	97.476.712.329	100.476.712.329	3.000.000.000	-	-
+ Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
+ Chi phí phát hành	(2.523.287.671)	(2.523.287.671)	476.712.329	3.000.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>165.999.996</b>	<b>165.999.996</b>	<b>331.999.992</b>	<b>165.999.996</b>	-	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Từ Liêm (ii)	165.999.996	165.999.996	331.999.992	165.999.996	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>498.000.008</b>	<b>498.000.008</b>	-	<b>331.999.992</b>	<b>830.000.000</b>	<b>830.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Từ Liêm (ii)	498.000.008	498.000.008	-	331.999.992	830.000.000	830.000.000
<b>Cộng</b>	<b>101.413.712.333</b>	<b>101.413.712.333</b>	<b>107.486.559.647</b>	<b>6.902.847.314</b>	<b>830.000.000</b>	<b>830.000.000</b>

**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)

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 31/12/2022:**

- (i) Kế ước nhận nợ theo thông báo cấp tín dụng số 06/CV/CNHHK ngày 05/04/2022 của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm:
- Hạn mức: 20.000.000.000 đồng hoặc ngoại tệ tương đương
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng
  - Thời hạn: 12 tháng
  - Tài sản bảo đảm: Bất động sản và căn hộ chung cư của bên thứ ba.
- (ii) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bắc Từ Liêm theo các hợp đồng sau:
- \* Hợp đồng cho vay kèm thế chấp xe ô tô số 18/2021/HDDTD/TTKD BTL/01 ký ngày 22/12/2021
  - Số tiền vay: 810.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm mười triệu đồng)
  - Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô theo Hợp đồng mua bán số 21210998 ngày 01/11/2021 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty TNHH MTV Kinh doanh Ô tô Thăng Long nhằm phục vụ mục đích đi lại của khách hàng
  - Phương thức cho vay: Cho vay từng lần
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên
  - Lãi suất cho vay:

- Từ ngày 24/12/2021 đến ngày 24/12/2022 áp dụng lãi suất 8%/năm
  - Từ ngày 25/12/2022 đến ngày 24/12/2026 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần
- \* Hợp đồng cho vay từng lần số 18/2021/HDDTD/TTKD BTL/02 ký ngày 22/12/2021
  - Số tiền vay: 20.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng)
  - Mục đích vay: Thanh toán phí bảo hiểm An tâm tín dụng
  - Phương thức cho vay: Cho vay từng lần
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**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)

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(iii) Trái phiếu phát hành của Công ty:

- Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty CP Đầu tư Đức Trung
- Khối lượng phát hành: 1.000 trái phiếu
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)/Trái phiếu
- Kỳ hạn: 12 tháng
- Lãi suất danh nghĩa: 12%/năm
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm.
- Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ
- Mục đích phát hành: Thực hiện dự án hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/TRILIMEX - DTI giữa Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 và Công ty CP Đầu tư Đức Trung ngày 12/10/2022.
- Tài sản bảo đảm:
  - + 9.027.000 (chín triệu không trăm hai mươi bảy nghìn) cổ phần phổ thông thuộc sở hữu bên thứ ba tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2;
  - + 2.000.000 (hai triệu) cổ phần phổ thông thuộc sở hữu bên thứ ba tại Công ty CP Đầu tư MST;
  - + 120 tỷ vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Trainco tại Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3;
  - + Quyền sử dụng đất đai và tài sản trên đất của lô đất số 23 Nguyễn Huy Tường, Thanh Xuân Trung, Hà Nội của Công ty TNHH Du lịch và Thương mại KTS bảo lãnh cho Công ty CP Đầu tư Đức Trung. Giá trị định giá là 30.200.000.000 đồng;
  - + Nguồn thu (Chi phí môi giới/ hoa hồng) từ Công ty CP Bất động sản Đô Thành: Công ty CP Đầu tư Đức Trung ký hợp đồng hợp tác phát triển dự án và Đại diện phân phối Dự án I - Tower Quy Nhơn số 1502/2022/HĐHT/DO THANH-DTI giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành và Công ty CP Đầu tư Đức Trung ngày 15/02/2022.



**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)*

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.598.240.543</b>	<b>1.288.767</b>
- Phí môi giới	9.603.891.228	-
- Lãi trái phiếu	1.906.849.315	-
- Lãi vay	-	1.288.767
- Chi phí kiểm toán	40.000.000	-
- Các khoản trích trước khác	47.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.598.240.543</b>	<b>1.288.767</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.000.483.414</b>	<b>858.713</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược	2.000.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	483.414	858.713
<b>Cộng</b>	<b>2.000.483.414</b>	<b>858.713</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG**

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**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)***19. VỐN CHỦ SỞ HỮU****19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	VND		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND		
<b>01/01/2021</b>	<b>115.217.540.000</b>	<b>1.375.727.511</b>	<b>116.593.267.511</b>	
- Tăng vốn trong năm trước	5.760.000.000	-	5.760.000.000	
- Lãi trong năm trước	-	6.212.446.047	6.212.446.047	
<b>31/12/2021</b>	<b>120.977.540.000</b>	<b>7.588.173.558</b>	<b>128.565.713.558</b>	
<b>01/01/2022</b>	<b>120.977.540.000</b>	<b>7.588.173.558</b>	<b>128.565.713.558</b>	
- Lãi trong năm nay	-	6.926.300.312	6.926.300.312	
<b>31/12/2022</b>	<b>120.977.540.000</b>	<b>14.514.473.870</b>	<b>135.492.013.870</b>	

**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)

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ Vốn góp đầu năm	120.977.540.000	115.217.540.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	5.760.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	120.977.540.000	120.977.540.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**19.3 CỔ PHIẾU**

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.097.754	12.097.754
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.097.754	12.097.754
+ Cổ phiếu phổ thông	12.097.754	12.097.754
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.097.754	12.097.754
+ Cổ phiếu phổ thông	12.097.754	12.097.754
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu</b>	<b>169.515.779.386</b>	<b>58.183.948.380</b>
- Doanh thu bán hàng	53.325.069.321	52.267.626.929
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	116.190.710.065	5.916.321.451
<b>Cộng</b>	<b>169.515.779.386</b>	<b>58.183.948.380</b>

**Doanh thu với các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh 29.1

**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)

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	52.913.607.559	49.974.515.919
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	108.408.064.995	-
<b>Cộng</b>	<b>161.321.672.554</b>	<b>49.974.515.919</b>
22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	172.915.598	191.720.112
- Doanh thu khác	4.074.439.355	-
<b>Cộng</b>	<b>4.247.354.953</b>	<b>191.720.112</b>
23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí lãi vay	2.087.674.860	1.288.767
- Chi phí trái phiếu phân bổ	476.712.329	-
- Dự phòng tổn thất đầu tư	211.403.538	-
<b>Cộng</b>	<b>2.775.790.727</b>	<b>1.288.767</b>
24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>842.079.940</b>	<b>634.306.247</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	337.908.501	50.357.128
- Chi phí vật liệu quản lý	120.365.129	5.862.937
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	140.590.456	3.779.313
- Thuế, phí và lệ phí	4.500.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	236.679.743	252.934.472
- Chi phí bằng tiền khác	2.036.111	321.372.397
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>143.491.389</b>	<b>-</b>
- Chi phí bằng tiền khác	143.491.389	-
<b>Cộng</b>	<b>985.571.329</b>	<b>634.306.247</b>

**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)

**25. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Các khoản phạt	17.779.471	-
	<u>17.779.471</u>	<u>-</u>

**26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.662.320.258	7.765.557.559
Các khoản chi phí không được khấu trừ	17.779.471	-
Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	8.680.099.729	7.765.557.559
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	1.736.019.946	1.553.111.512
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>1.736.019.946</u>	<u>1.553.111.512</u>

**27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	6.926.300.312	6.212.446.047
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	12.097.754	11.539.113
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	572,53	538,38

**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)

**28. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Công ty hoạt động kinh doanh ở trong lãnh thổ Việt Nam nên không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Các lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm: Thương mại vật tư xây dựng, kinh doanh môi giới bất động sản...

DVT: VND

Chỉ tiêu	Hoạt động bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng bộ phận đã báo cáo
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	53.325.069.321	116.190.710.065	169.515.779.386
Chi phí bộ phận	52.913.607.559	108.408.064.995	161.321.672.554
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>411.461.762</b>	<b>7.782.645.070</b>	<b>8.194.106.832</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			985.571.329
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			7.208.535.503
Doanh thu hoạt động tài chính			4.247.354.953
Chi phí tài chính			2.775.790.727
Thu nhập khác			-
Chi phí khác			17.779.471
Thuế TNDN hiện hành			1.736.019.946
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>6.926.300.312</b>
<b>TÀI SẢN</b>			
Tài sản bộ phận	29.876.760.748	34.425.919.938	64.302.680.686
Tài sản không phân bổ			239.934.421.492
Tổng tài sản			304.237.102.178
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>			
Nợ phải trả bộ phận	42.485.512.611	14.098.240.543	56.583.753.154
Nợ phải trả không phân bổ			112.161.335.154
Tổng nợ phải trả			168.745.088.308

**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)

**29. THÔNG TIN KHÁC**

**29.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Bà Tạ Thị Dinh - Chủ tịch HĐQT là Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Doanh thu bán hàng	24.373.388.141

Số dư với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>31/12/2022</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2022</u> <u>VND</u>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	- Phải thu khách hàng	87.742.624	6.710.578.459
	- Người mua trả tiền trước	14.009.060.185	33.832.465.610

**29.2 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Một số chỉ tiêu trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2021 được phân loại lại phù hợp:

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Mã số</u>	<u>Sau điều chỉnh</u>	<u>Trước điều chỉnh</u>	<u>ĐVT: VND</u> <u>Số điều chỉnh</u>
				<u>Tăng(+)/ Giảm(-)</u>
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(191.720.112)	(1.512.513)	(190.207.599)
Tăng, giảm các khoản phải thu		(101.498.271.403)	(101.688.479.002)	190.207.599

TP Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Kế toán trưởng

Bùi Ngọc Nghi



Trần Đăng Quân

