

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022



[www.thiennamgroup.vn](http://www.thiennamgroup.vn)



[www.nahaviwel.com](http://www.nahaviwel.com)



[www.tn-food.vn](http://www.tn-food.vn)



[www.ssk.edu.vn](http://www.ssk.edu.vn)




[www.satthepthiennam.vn](http://www.satthepthiennam.vn)



[www.thiennambuilding.vn](http://www.thiennambuilding.vn)


CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM

Mã chứng khoán: TNA

 +84 28 3834 8980

 [thiennam@thiennamgroup.vn](mailto:thiennam@thiennamgroup.vn)

 [thiennamgroup.vn](http://thiennamgroup.vn)

 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp.HCM

 [www.thiennamgroup.vn](http://www.thiennamgroup.vn)

# MỤC LỤC

01		Thông tin chung	05
02		Tổ chức, nhân sự	27
03		Tình hình hoạt động kinh doanh	39
04		Báo cáo Ban Tổng Giám đốc	59
05		Báo cáo hội đồng quản trị	71
06		Quản trị Công ty	75
07		Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 được kiểm toán	89





# THÔNG TIN CHUNG

- 01 | Thông tin khái quát
- 02 | Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 03 | Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 04 | Định hướng phát triển
- 05 | Các rủi ro trong quá trình hoạt động





# THÔNG TIN KHÁI QUÁT

## Thông tin Công ty

**Tên Tiếng Việt:** Công ty Cổ phần Thương Mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam

**Tên giao dịch:** Thiên Nam Group

**Tên tiếng Anh:** Thien Nam Trading Import & Export JSC

**Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:** 0301172041 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp ngày 01/11/2000, cấp lần thứ 26 ngày 16/02/2023.

**Vốn điều lệ:** 495.762.640.000 đồng

**Địa chỉ:** 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 02, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh

**Số điện thoại:** (028) 3834.8980

**Số fax:** (028) 3834.8983

**Website:** [thiennamgroup.vn](http://thiennamgroup.vn)

**Mã cổ phiếu:** TNA



## Các sự kiện đặc biệt trong quá trình hình thành phát triển

**2000**

### Chuyển thành công ty cổ phần

Ngày 01/11/2000, Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam được chuyển đổi thành công ty cổ phần, là doanh nghiệp thương mại dịch vụ cấp Quận đầu tiên của Tp. Hồ Chí Minh thực hiện chủ trương của Chính phủ về việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

**2005**

### Niêm yết

Ngày 20/07/2005, Cổ phiếu Thiên Nam Group được thành niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

**2020**

### Thay đổi nhận diện thương hiệu

Thay đổi Logo mới, nhận diện thương hiệu Thiên Nam Group.



Thay đổi logo mới, Thiên Nam Group đang khoác lên mình đôi cánh mới, tiếp thêm năng lượng mới vượt lên trên những điều đã làm được trong quá khứ, nâng mình lên một tầm cao mới.



# THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

## Lịch sử hình thành phát triển

### 2000

Công ty Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Quận 10 (TENIMEX) chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần với tên gọi mới là Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam vào ngày 01/11/2000, với vốn điều lệ 13 tỷ đồng.

### 2005

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam chính thức niêm yết 1,3 triệu cổ phiếu trên Sàn Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) – với mã chứng khoán là TNA vào ngày 20/07/2005.

### 2006 - 2010

- Hoàn thiện bộ máy điều hành cấp cao, Thiên Nam xác định chọn ngành hàng chủ lực là kinh doanh sắt thép để tập trung đầu tư phát triển thành ngành lõi trong chiến lược kinh doanh của Công ty.
- Phát hành thành công 2 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 33 tỷ đồng.
- Lần đầu tiên doanh thu của Công ty vượt trên 700 tỷ đồng, được Việt Nam Report và báo điện tử Vietnamnet bình chọn là một trong 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam trong năm 2008 (Top VNR500).
- Thành lập Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam.
- Thành lập Cửa hàng kinh doanh Sắt thép Thiên Nam để chủ động bám sát thị trường, huấn luyện đội ngũ, định vị thế của Thiên Nam trong lĩnh vực xuất nhập khẩu và kinh doanh nội địa ngành hàng sắt thép
- Cao ốc văn phòng Thiên Nam tại số 111 - 121 Ngô Gia Tự và khu căn hộ cao cấp Thiên Nam hoàn thành được đưa vào khai thác.

### 2011 - 2016

- Trung tâm Kinh doanh Sắt thép Long An được thành lập, nâng tầm Thiên Nam trong lĩnh vực kinh doanh sắt thép tại thị trường phía Nam.
- Khánh thành Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Văn phòng tại số 277B Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.HCM.
- Năm 2015: Chuyển đổi cơ cấu tổ chức ngành sắt thép – hình thành Khối tự doanh sắt thép và gia công bán thành phẩm phục vụ nhu cầu đa dạng của khách hàng.
- Cuối tháng 12 năm 2015: Thực hiện thoái hết vốn nhà nước của Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn TNHH MTV (với tỷ lệ 20,68% trên vốn điều lệ).
- Năm 2016: Phát hành 2.104.777 cổ phiếu thưởng, tăng vốn điều lệ lên 101.047.770.000 đồng. Kết quả kinh doanh vượt bậc: Doanh thu vượt trên 3.000 tỷ đồng, lợi nhuận vượt trên 100 tỷ đồng.
- 01/07/2016: Điều chỉnh tỷ lệ vốn góp tại Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam. Công ty Thiên Nam sở hữu 70% vốn điều lệ.





# THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

## Lịch sử hình thành phát triển (Tiếp theo)

### 2017 - 2020

- Năm 2017:
  - » Phát hành 2.487.390 cổ phiếu thưởng, tăng vốn điều lệ lên 125.921.670.000 đồng.
  - » Thành lập Công ty Cổ phần Phát Triển Kinh Doanh Thương Mại Sài Gòn 168. Công ty Thiên Nam sở hữu 93,75% vốn điều lệ.
- Năm 2018:
  - » Thành lập Công ty Cổ phần Đầu Tư Giáo Dục Thiên Nam. Công ty Thiên Nam sở hữu 68% vốn điều lệ.
  - » Tăng vốn điều lệ lên 301.272.960.000 đồng.
- Năm 2019:
  - » Tăng vốn điều lệ lên : 345.940.600.000 đồng.
  - » Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nahaviwel. Công ty Thiên Nam sở hữu 65% vốn điều lệ; Thành lập Trung tâm Kinh doanh sắt thép Bình Tân.
- Năm 2020:
  - » Điều chỉnh tỷ lệ vốn góp tại Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam. Công ty Thiên Nam sở hữu 51% vốn điều lệ .
  - » Tăng vốn điều lệ lên 397.308.840.000 đồng.

### 2020

Thiên Nam thay đổi logo và nhận diện thương hiệu. Logo cách điệu và lồng ghép chữ TNA thành hình ảnh cánh chim, màu sắc mang ý nghĩa về bình minh bừng sáng và tương lai phát triển



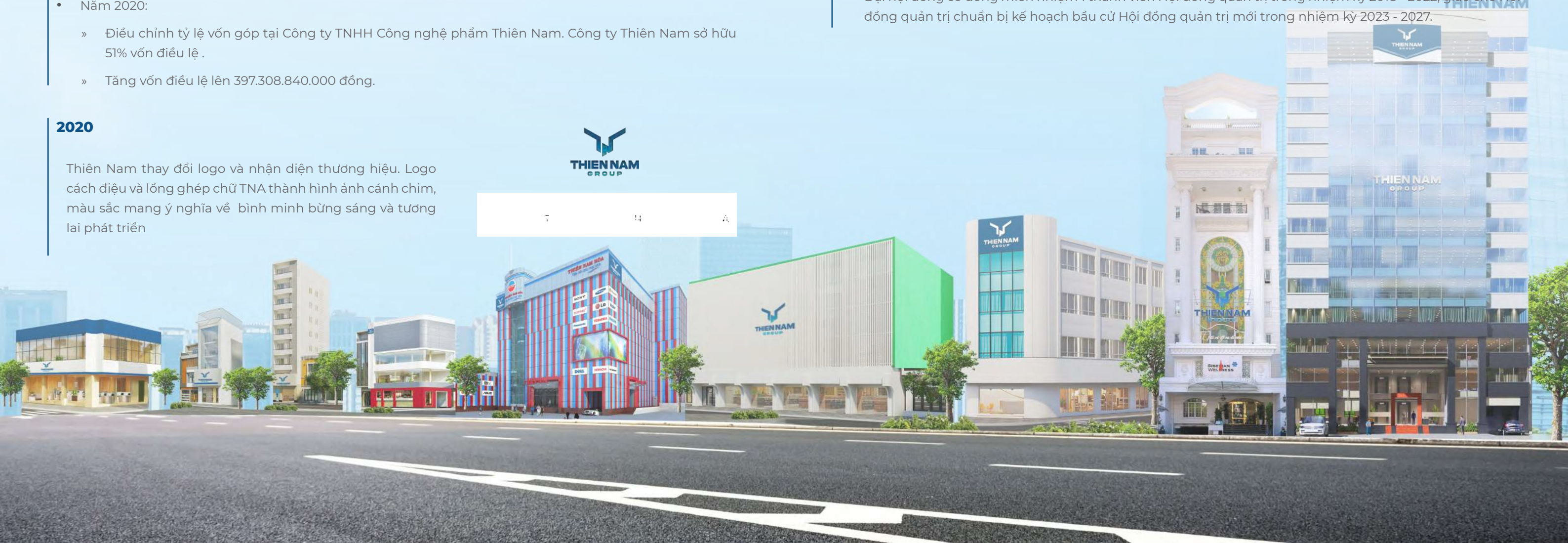
T N A

### 2021

- Đại hội đồng cổ đông đã tính nhiệm bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT mới trong nhiệm kỳ 2018-2022.
- Phát hành 9.845.380 cổ phiếu (bao gồm 10% cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu, 5% cổ phiếu thưởng cho người lao động và 10% trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông) Tăng vốn điều lệ lên: 495.762.640.000 đồng.
- Thiên Nam Group vẫn hoạt động trong thời kỳ dịch bệnh Covid - 19 kéo dài. Trong thời gian giãn cách xã hội, Thiên Nam tổ chức nhân viên làm việc tại nhà. Năm này, Công ty triển khai nhiều chính sách hỗ trợ các khách hàng để cùng vượt qua thời kỳ khó khăn, hướng tới hợp tác lâu dài, bền vững.

### 2022

- Điều chỉnh tỷ lệ góp vốn tại Công ty Cổ phần Phát Triển Kinh Doanh Thương Mại Sài Gòn 168. Công ty Thiên Nam sở hữu 47,53% trên vốn điều lệ là 425 tỷ đồng.
- Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm 1 thành viên Hội đồng quản trị trong nhiệm kỳ 2018 - 2022, giao cho Hội đồng quản trị chuẩn bị kế hoạch bầu cử Hội đồng quản trị mới trong nhiệm kỳ 2023 - 2027.





## Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### Ngành nghề kinh doanh

Mã ngành	Tên ngành
1079	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu
5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4662 (Chính)	Bán buôn kim loại và quặng kim loại
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác
4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
4633	Bán buôn đồ uống
4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
7310	Quảng cáo (trừ quảng cáo thuốc lá)
7912	Điều hành tua du lịch
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa

Mã ngành	Tên ngành
0112	Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác
0119	Trồng cây hàng năm khác
0121	Trồng cây ăn quả
0123	Trồng cây điều
0125	Trồng cây cao su
0127	Trồng cây chè
0129	Trồng cây lâu năm khác
0210	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp
7911	Đại lý du lịch





## Ngành nghề và địa bàn kinh doanh (tiếp theo)

---

### Địa bàn kinh doanh

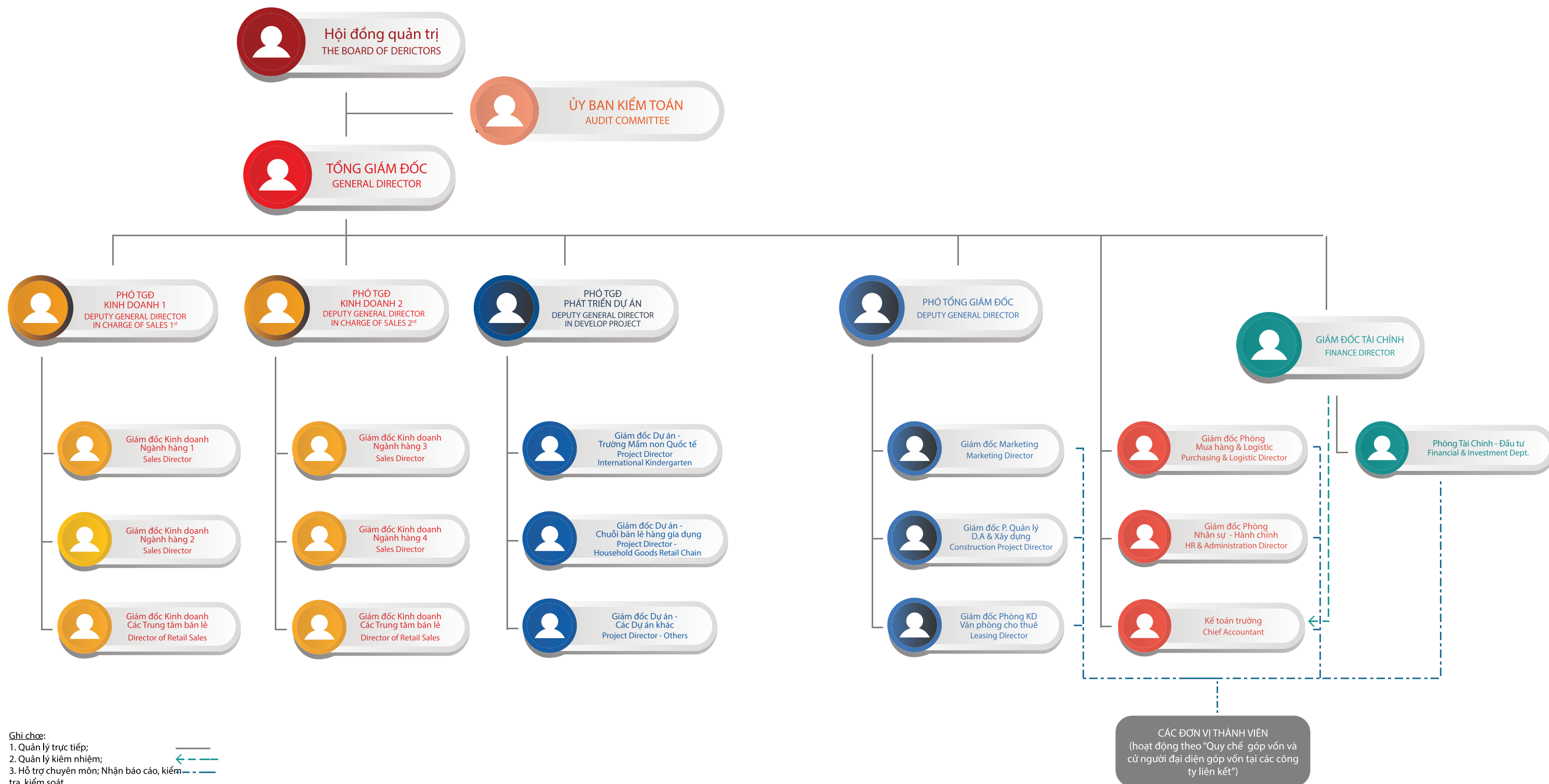
Thành Phố Hồ Chí Minh, Long An, Đồng Nai.





# Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

## Sơ đồ tổ chức



## Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

### Các công ty con, công ty liên kết



#### **CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ PHẨM THIÊN NAM**

**Địa chỉ:** Tòa nhà Thiên Nam, Lầu 10, số 111-121  
Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp. HCM

**Lĩnh vực kinh doanh:** Buôn bán, kinh doanh  
các mặt hàng công nghệ thực phẩm

**Vốn điều lệ:** 15.000.000.000 đồng (15 tỷ đồng)

**Tỉ lệ sở hữu của Thiên Nam Group:** 51% VĐL



#### **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KINH DOANH THƯƠNG MẠI SÀI GÒN 168**

**Địa chỉ:** Tòa nhà Thiên Nam, Lầu 10, số 111 - 112 Ngô  
Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp. HCM

**Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản,  
Phân phối sỉ ngành hàng điện máy

**Vốn điều lệ:** 425.000.000.000 đồng (425 tỷ đồng)

**Tỉ lệ sở hữu của Thiên Nam Group:** 47,53% VĐL



#### **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ GIÁO DỤC THIÊN NAM**

**Địa chỉ:** Tòa nhà Thiên Nam, số 111 - 112 Ngô Gia Tự,  
Phường 2, Quận 10, Tp. HCM

**Lĩnh vực kinh doanh:** Phát triển dịch vụ liên quan  
đến giáo dục

**Vốn điều lệ:** 80.000.000.000 đồng (80 tỷ đồng)

**Tỉ lệ sở hữu của Thiên Nam Group:** 68% VĐL



#### **CÔNG TY CỔ PHẦN NAHAVIWEL**

**Địa chỉ:** Tòa nhà Thiên Nam, Lầu 10, số 111 - 112 Ngô  
Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp.HCM

**Lĩnh vực kinh doanh:** Sản xuất que hàn điện, dây  
hàn, vật liệu hàn, Bán buôn các loại máy móc, thiết  
bị và phụ tùng công nghiệp

**Vốn điều lệ:** 20.000.000.000 đồng (20 tỷ đồng)

**Tỉ lệ sở hữu của Thiên Nam Group:** 65% VĐL





# Định hướng phát triển

## Tầm nhìn và sứ mệnh

### Tầm nhìn

Thiên Nam Group luôn hướng đến mục tiêu trở thành một Doanh nghiệp nhận được nhiều sự tín nhiệm của khách hàng, nhà đầu tư và đối tác, xây dựng hình ảnh một Tập đoàn mạnh mẽ, luôn sẵn sàng vượt lên mọi thử thách, để ngày càng phát triển và đạt được nhiều thành tựu mới.

### Sứ mệnh

- Cung cấp các sản phẩm, dịch vụ với chất lượng cao, khẳng định uy tín của thương hiệu Thiên Nam;
- Đáp ứng kỳ vọng và sự tin tưởng mà các cổ đông giao phó;
- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với người lao động;
- Thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước và trách nhiệm với xã hội, cộng đồng.

## Giá trị cốt lõi

- Chính trực: “Trung thực, Liêm chính, Ngay thẳng” trong ứng xử và trong tất cả các giao dịch.
- Công bằng: có trách nhiệm hành xử Công bằng với: Nhân Viên; Khách Hàng; Nhà Cung Cấp; Các bên hữu quan.
- Sáng tạo: tiên phong trong sáng tạo, luôn hướng tới Chân – Thiện – Mỹ là nền tảng của sự phát triển bền vững của TNA bằng chính: tư duy; hành động.
- Thử thách: sẵn sàng thử thách, thử thách là cơ hội của động lực phát triển và thành công.

## Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Khẳng định vị thế, uy tín của thương hiệu Thiên Nam Group;
- Phát huy thế mạnh hiện tại trong các lĩnh vực hoạt động;
- Đa dạng hoá ngành nghề kinh doanh, liên tục tìm kiếm những cơ hội đầu tư.



**Kiến tạo thành công**  
**Đồng hành phát triển**



## Các rủi ro trong quá trình hoạt động

### Rủi ro kinh tế

Sau thời gian phục hồi từ năm 2021 đến nửa đầu năm 2022, nền kinh tế thế giới đã gặp khó khăn vào nửa sau năm 2022 và dự kiến kéo dài đến năm 2023. Theo Quỹ Tiền tệ Thế giới (IMF), tỷ lệ tăng trưởng toàn cầu vào năm 2022 vẫn duy trì ở mức 3,2%, do sản lượng ở châu Âu được dự báo sẽ tăng để bù đắp cho sự suy giảm kinh tế ở Mỹ. Tuy nhiên, với việc đồng USD của Mỹ đã duy trì đà tăng đến tháng 11 năm 2022, cụ thể là chỉ số sức mạnh đồng USD (DXY) đã tăng 18% từ tháng 2 năm 2022, dẫn đến giá trị của các đồng tiền khác giảm và xuất khẩu lạm phát của Mỹ ra thế giới. Điều này đẩy giá hàng hóa và dịch vụ của các nước khác tăng cao, làm giảm sức mua của người dân các nước. Ngoài ra, tình hình chiến tranh Nga - Ukraine và căng thẳng Trung Quốc - Đài Loan càng đẩy giá hàng hóa, đặc biệt là dầu thô và dịch vụ lên cao, góp phần đẩy lạm phát toàn cầu lên 8,8% vào năm 2022.

Riêng tại Việt Nam, kinh tế Việt Nam đã phục hồi mạnh mẽ, đạt và vượt qua 14/15 chỉ tiêu kinh tế đã đặt ra, với mức tăng trưởng GDP là 8,02%, lạm phát được duy trì ở mức thấp hơn 4%, giải ngân vốn FDI đạt mức cao nhất trong 5 năm trở lại đây (theo báo cáo của Chính phủ tại Kỳ họp thứ 4 Quốc hội khóa XV). Tháng 09/2022, Tổ chức tín dụng Moody's đã nâng mức đánh giá tín nhiệm quốc gia dài hạn của Việt Nam từ Ba3 lên Ba2. Tuy nhiên, bên cạnh đó, Việt Nam vẫn còn đối diện với nhiều khó khăn, như việc tăng lãi suất do chính sách thắt chặt tiền tệ năm của Ngân hàng trung ương Mỹ và châu Âu, cũng như những vấn đề bất ổn liên quan đến thị trường chứng khoán, bất động sản, ngân hàng, trái phiếu,... Những tác động tiêu cực này gây ảnh hưởng nhiều đến ngành thép và bất động sản trong năm 2022, 02 mảng kinh doanh chính của Thiên Nam Group. Trước tình hình trên, Ban lãnh đạo Thiên Nam Group sẽ theo dõi sát sao những biến động của thị trường để kịp thời đưa ra chính sách phù hợp.

### Rủi ro pháp luật

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam là công ty đại chúng và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), Công ty cần phải tuân thủ những quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản dưới luật. Hành lang pháp lý của Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện, nên thường xuyên được cập nhật và đổi mới. Chính vì vậy, Công ty luôn phải theo dõi những sự thay đổi của quy định pháp luật để kịp thời điều chỉnh các hoạt động của Công ty, tránh những rủi ro về pháp luật không đáng có.

### Rủi ro chính sách tiền tệ

Trong năm 2022, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã tăng lãi suất 02 lần, lần đầu tiên vào ngày 22/09/2022, lần thứ 2 vào ngày 25/10/2022, mỗi lần tăng 1%, nâng mức lãi suất hiện tại lên bằng mức trước dịch bệnh, và được dự báo sẽ tiếp tục tăng trong tương lai. Để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của mảng thương mại thép, Thiên Nam Group cần thường xuyên bổ sung nguồn vốn lưu động từ những khoản vay ngắn hạn ngân hàng. Chính vì vậy việc tăng lãi suất có thể ảnh hưởng lớn đến chi phí tài chính của Công ty.

Tuy nhiên, với việc tăng lãi suất điều hành của Ngân hàng nhà nước, tỷ giá đồng USD sẽ được giữ ổn định. Thiên Nam Group hằng năm cần nhập khẩu lượng lớn thép để phục vụ cho hoạt động kinh doanh, từ đó biến động của tỷ giá sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí của Công ty. Khi tỷ giá ổn định, sẽ giúp cho hoạt động kinh doanh của Thiên Nam được ổn định hơn.

Đứng trước những khó khăn liên quan đến chính sách tiền tệ trong năm, Ban lãnh đạo Công ty phải liên tục đánh giá lại các khoản vay, cân đối thời điểm nhập khẩu hàng tồn kho, để kịp thời để cân đối giữa nguồn vốn vay ngắn hạn tại ngân hàng và hàng tồn kho phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.





## Các rủi ro trong quá trình hoạt động (Tiếp theo)

### Rủi ro đặc thù ngành

#### Ngành kinh doanh sắt – thép

Sản xuất và nhu cầu thép trong suốt năm 2022 chưa thực sự tốt do chi phí tăng cao và giá thép biến động lớn. Hoạt động kinh doanh sắt - thép phụ thuộc nhiều vào thị trường bất động sản. Nên khi thị trường bất động sản trở nên trầm lắng hơn, sẽ ảnh hưởng lớn đến đầu ra ngành thương mại sắt - thép.

Bước sang năm 2023, theo chủ trương, kế hoạch của Chính phủ, thì hoạt động đầu tư công sẽ được tập trung đẩy mạnh. Từ đó, nhu cầu tiêu dùng sắt thép sẽ có động lực phục hồi và tăng trưởng, tạo cơ hội đẩy mạnh hoạt động kinh doanh cho các doanh nghiệp ngành thép nói chung, và cho Thiên Nam nói riêng.

Theo nhận định của Hiệp hội Thép thế giới (WSA), nhu cầu thép thế giới sẽ tăng nhẹ trở lại vào năm 2023, nhờ động lực là đầu tư công cũng như tình hình thiếu hụt năng lượng đã được kiểm soát trên thế giới. Trong đó, khu vực ASEAN sẽ có nhiều động lực phục hồi hơn do nhu cầu đầu tư cơ sở hạ tầng lớn, đây có thể là điểm sáng giúp cho giá thép phục hồi.

Để đảm bảo ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2023, Công ty cần nắm bắt thật chặt chẽ thời cơ khi thị trường có dấu hiệu phục hồi. Đồng thời để tối đa hóa kết quả kinh doanh, Công ty cần tiếp tục giữ vững những chiến lược như nâng cao chất lượng quản trị và điều hành, cắt giảm những chi phí không cần thiết, liên tục theo dõi diễn biến của tình hình kinh tế vĩ mô cũng như chính sách đầu tư công của Chính phủ để có thể đưa ra được những dự báo cần thiết cho thị trường và giá thép.



#### Ngành kinh doanh bất động sản

Thị trường văn phòng cho thuê vốn là phân khúc điểm sáng của thị trường bất động sản trong năm 2022, nhưng trong năm nguồn cầu của thị trường văn phòng trầm lắng khi doanh thu của các doanh nghiệp bị ảnh hưởng bởi khó khăn. Đa số khách thuê có xu hướng tạm hoãn các quyết định thuê mặt bằng mới hoặc mở rộng, thay vào đó khách hàng tiến hành ký gia hạn hợp đồng thuê ngắn hạn. Họ thận trọng hơn trong việc di dời, hoặc mở rộng văn phòng do lo ngại bất ổn kinh tế. Vì vậy, để đối phó tình trạng thị trường cho thuê chậm lại, Thiên Nam Group đã xây dựng nhiều chương trình khuyến mãi trong năm, hoặc cung cấp nhiều ưu đãi khi thi công thiết kế văn phòng cho khách thuê mới... nhằm đảm bảo tỷ lệ lấp đầy của tòa nhà.



Ngành kinh doanh dịch vụ Văn phòng cho thuê, bất động sản

### Rủi ro khác

Ngoài những rủi ro trên, không riêng Thiên Nam Group, bất kỳ một doanh nghiệp nào cũng phải đối mặt với những rủi ro bất khả kháng như hỏa hoạn, bão lụt, thiên tai khác,... Những rủi ro này hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn về tài sản lẫn con người. Chính vì vậy, Công ty luôn chuẩn bị sẵn các phương án dự phòng để giảm thiểu đến mức thấp nhất các thiệt hại từ những rủi ro trên.



## Tổ chức và nhân sự

- 01 | Danh sách Hội đồng Quản trị
- 02 | Danh sách Ban Điều hành
- 03 | Những thay đổi trong Ban Điều hành trong năm
- 04 | Số lượng cán bộ, nhân viên
- 05 | Chính sách nhân sự





## Danh sách Hội đồng quản trị

### Danh sách Hội đồng quản trị

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Ghi chú (Thành viên độc lập/ điều hành/không điều hành)	Số cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch	Không điều hành	8.559.569 cổ phần, tỷ lệ 17,27% VĐL
2	Vương Quang Diệu	Thành viên	Điều hành	630.102 cổ phần, tỷ lệ 1,27% VĐL
3	Hồ Văn Tuyên	Thành viên	Độc lập không điều hành	210.000 cổ phần, tỷ lệ 0,42% VĐL
4	Trần Thị Hiền	Thành viên	Không điều hành	3.121.956 cổ phần, tỷ lệ 6,30% VĐL



### Thay đổi trong Hội đồng quản trị

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Bỏ nhiệm	Miễn nhiệm
1	Trần Duy Kiểu	24/03/2018	07/05/2022



**Ông Nguyễn Quang Hòa**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1968
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học thể dục thể thao
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP TM-DV Thiên Nam Hòa, Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam, Chủ tịch HĐQT Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168, Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư giáo dục Thiên Nam, Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Nahaviwel
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 8.559.569 cổ phần, chiếm 17,27% VĐL
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: 11.880.602 cổ phần - chiếm 23,96% vốn điều lệ





### **Ông Vương Quang Diệu** Thành viên Hội đồng quản trị kiêm TGD

- Năm sinh: 1965
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế - Kế toán
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: không có
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 630.102 cổ phần - chiếm 1,27% VDL
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có

### **Ông Hồ Văn Tuyên** Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

- Năm sinh: 1972
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế trường Đại học Kinh tế TP.HCM, Th.S Quản trị Kinh doanh Đại học Gloucestershire – UK, Ts. Quản trị Kinh Doanh (DBA) International American University – US, Th.S Tài chính và Giám đốc tài chính - Chương trình min MBA-AAFM
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư RIM
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 210.000 cổ phần - chiếm 0,42% VDL
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có



### **Bà Trần Thị Hiền** Thành viên Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế - Kế toán
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Chủ Tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bách Hóa Miền Nam, Chủ Tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Hàng Công Nghiệp, Chủ Tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Gia Định, Chủ Tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ TN9, Giám đốc dự án Công ty Cổ phần Môi Trường Việt Úc
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 3.121.956 cổ phần, chiếm 6,30% VDL
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có



## Danh sách Ban Điều hành

### Danh sách Ban điều hành

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ	Số cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu
1	Vương Quang Diệu	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	630.102 cổ phần, tỷ lệ 1,27% VĐL
2	Nguyễn Minh Thư	Phó Tổng giám đốc	102.000 cổ phần, tỷ lệ 0,21% VĐL
3	Phạm Viết Đạt	Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Tài chính	100.500 cổ phần, tỷ lệ 0,20% VĐL

Lý lịch Ông Vương Quang Diệu đã được trình bày tại mục Danh sách Hội đồng quản trị.



### Những thay đổi trong ban điều hành trong năm

Thiên Nam Group không có sự thay đổi nhân sự Ban điều hành năm 2022.

### Ông Nguyễn Minh Thư Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng giám đốc
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168, Thành viên HĐQT Công ty CP Nahaviwel.
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 102.000 cổ phần - chiếm 0,21% VĐL
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có



### Ông Phạm Viết Đạt Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Tài chính

- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế ngành Tài chính Doanh Nghiệp
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kế toán trưởng kiêm Giám đốc tài chính
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ hiện nay: 100.500 cổ phần - chiếm 0,20% VĐL
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của người có liên quan: Không có





## Số lượng cán bộ, nhân viên

### Tình hình người lao động tại ngày 31/12/2022

STT	Tiêu chí	Năm 2022	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>72</b>	<b>100,00%</b>
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	42	58,33%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	13	18,06%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	5	6,94%
4	Lao động phổ thông	12	16,67%
<b>II</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>72</b>	<b>100,00%</b>
1	Nam	45	62,50%
2	Nữ	27	37,50%
<b>III</b>	<b>Theo thời hạn HĐLĐ</b>	<b>72</b>	<b>100,00%</b>
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	0	0,00%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	27	37,50%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	45	62,50%
<b>IV</b>	<b>Theo cấp quản lý</b>	<b>72</b>	<b>100,00%</b>
1	Quản lý cấp cao	5	6,94%
2	Quản lý cấp trung	8	11,11%
3	Quản lý cấp chi nhánh	2	2,78%
4	Chuyên viên, nhân viên	57	79,17%
<b>V</b>	<b>Theo độ tuổi</b>	<b>72</b>	<b>100,00%</b>
1	Từ 18 đến 25 tuổi	2	2,78%
2	Từ 26 đến 35 tuổi	24	33,33%
3	Từ 36 đến 45 tuổi	23	31,94%
4	Trên 45	23	31,94%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>72</b>	<b>100,00%</b>

### Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tổng số lượng người lao động (người)	92	73	72
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	23.454.220	23.411.160	23.722.967





## Chính sách nhân sự

### Chính sách đãi ngộ, phúc lợi

Thiên Nam Group xây dựng những chính sách đãi ngộ và phúc lợi nhằm đảm bảo quyền lợi và lợi ích chính đáng cho cán bộ công nhân viên, tạo sự gắn kết lâu dài. Các cán bộ công nhân viên được hưởng chính sách thưởng tùy theo năng suất làm việc, đảm bảo công bằng và tạo động lực cho người lao động trong công việc. Hằng năm, Công ty luôn chăm lo khám sức khỏe để tái tạo sức lao động và nâng năng suất làm việc của CBNV, tổ chức những buổi họp mặt sinh nhật của CBNV để giao lưu chia sẻ và gắn kết cùng nhau tạo nên sức mạnh nội tại. Ngoài ra, Công ty còn tổ chức những hoạt động teambuilding, nghỉ dưỡng....



### Chính sách tuyển dụng

Trong năm 2022, Công ty đã tuyển dụng 07 nhân sự mới. Chính sách tuyển dụng được xây dựng cụ thể tùy vào từng vị trí công việc. Các nhân sự được tuyển dụng và sàng lọc kỹ lưỡng, đảm bảo chất lượng và số lượng nhân sự đáp ứng được các kế hoạch hoạt động do Ban Điều hành đề ra.

### Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên

Các nhân sự sau khi được tuyển vào sẽ được xây dựng chính sách đào tạo thích hợp từ chuyên ngành đến kỹ năng mềm để hoàn thiện năng lực chuyên môn. Các chính sách đào tạo được đưa ra vừa đáp ứng nhu cầu về lý thuyết lẫn thực tế, nhằm tối ưu hoá thời gian đào tạo và cống hiến cho Thiên Nam.

### Chính sách an toàn, bảo hộ lao động

Thiên Nam chuẩn bị đầy đủ các phương tiện để đảm bảo an toàn cho nhân viên trong quá trình làm việc. Văn phòng được trang bị đầy đủ các thiết bị chiếu sáng, nguồn nước, máy móc, đồng phục, đồ bảo hộ lao động, văn phòng phẩm,... phục vụ cho công việc. Ngoài ra, Thiên Nam trang bị đầy đủ các thiết bị liên quan đến phòng cháy chữa cháy phòng trường hợp hy hữu xảy ra.



## Tình hình hoạt động trong năm

- 01 | Tình hình hoạt động kinh doanh
- 02 | Tình hình tài chính
- 03 | Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 04 | Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 05 | Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội





## Tình hình hoạt động kinh doanh

### Bảng kết quả kinh doanh năm 2022

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% Năm 2022/ Năm 2021
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.447.192	6.447.640	118,37%
2	Doanh thu thuần	5.446.937	6.447.221	118,36%
3	Giá vốn hàng bán	5.235.745	6.262.317	119,61%
4	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	211.192	184.904	87,55%
5	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	25.327	25.820	102,95%
6	Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	25.903	26.814	103,52%

Năm 2022, Doanh thu thuần của Công ty đã tăng 118,36% so với năm 2021 do Công ty đã thúc đẩy công tác bán hàng bằng các chính sách cũng như kế hoạch mở rộng thị trường thép nội địa. Tuy nhiên, giá thép trong nước và quốc tế có nhiều biến động do các chính sách vĩ mô trong nước và các bất ổn ngoài quốc tế đã khiến cho Lợi nhuận trước thuế của Công ty không đạt kế hoạch đề ra, tuy nhiên Lợi nhuận trước thuế đã đạt 103,52% so với năm 2021.

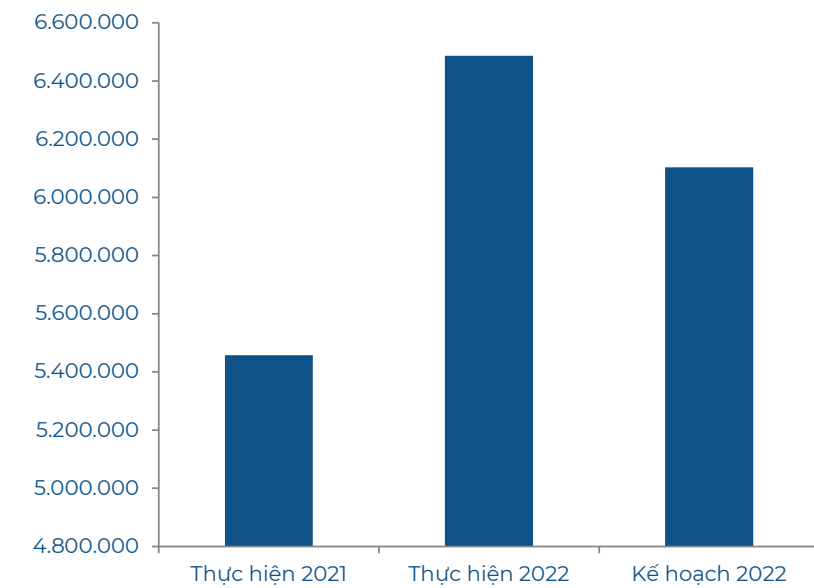
### Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị tính: triệu đồng

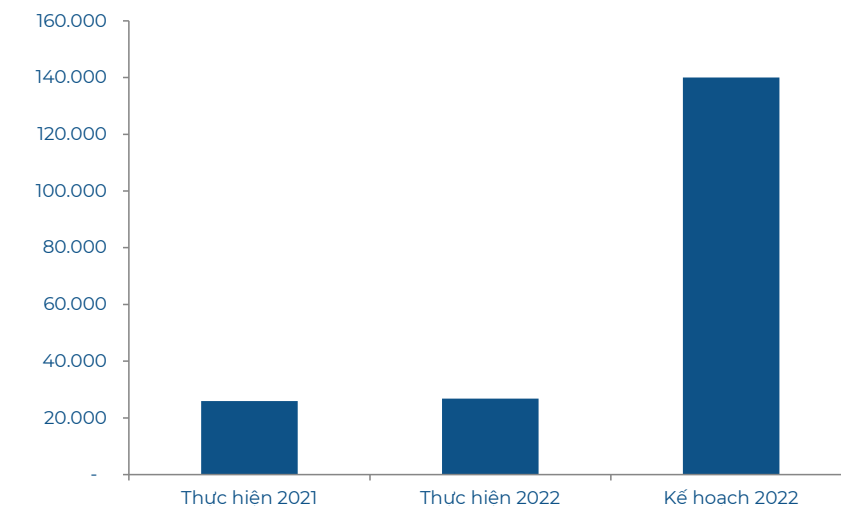
STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022		Tỷ trọng thực hiện năm 2021 so với	
			Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022
1	Tổng doanh thu thuần và thu nhập khác	5.457.148	6.486.968	6.103.000	118,87%	106,29%
2	Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế	25.903	26.814	140.000	103,52%	19,15%

Năm 2022, Tổng doanh thu thuần và thu nhập khác của Công ty đạt 106,29% so với kế hoạch đã đề ra, và bằng 118,87% so với năm 2021. Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 19,15% kế hoạch đề ra và bằng 103,52% so với năm 2021. Mặc dù đã đẩy mạnh hoạt động bán hàng, nhưng do tình hình thị trường thép và bất động sản năm 2022 gặp nhiều biến động và bị tác động tiêu cực bởi ảnh hưởng từ dịch Covid - 19 và những tháng đầu năm, giá thép biến động giữa trong và ngoài nước, biến động chính trị,... khiến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế. Đây là khó khăn chung hiện nay đối với các doanh nghiệp kinh doanh trong ngành thương mại thép và bất động sản.

### Tình hình thực hiện chỉ tiêu Tổng doanh thu và thu nhập khác (triệu đồng)



### Tình hình thực hiện chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)





## Tình hình hoạt động kinh doanh

### Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

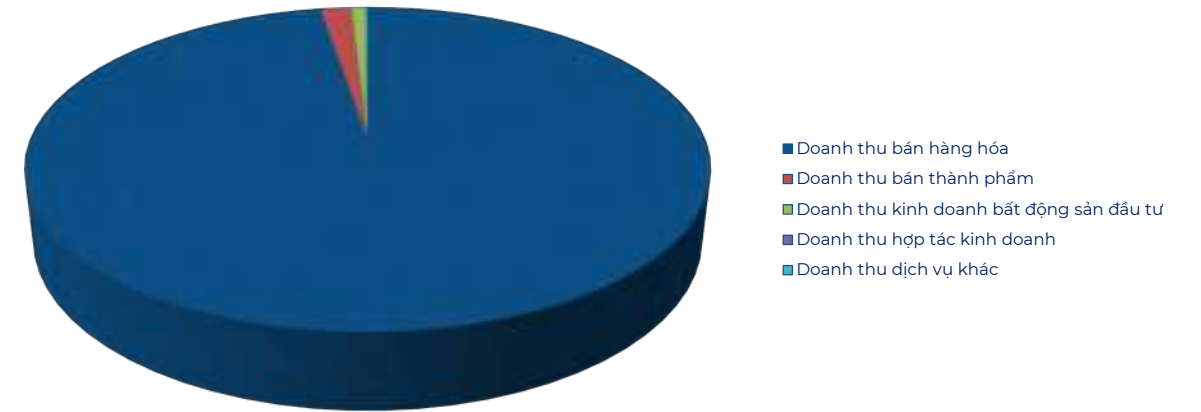
Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2021		Năm 2022	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu bán hàng hóa	5.301.832	97,33%	6.297.687	97,67%
2	Doanh thu bán thành phẩm	93.290	1,71%	89.196	1,38%
3	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	45.023	0,83%	48.230	0,75%
4	Doanh thu hợp tác kinh doanh	-	-	-	-
5	Doanh thu dịch vụ khác	7.047	0,13%	12.526	0,19%
<b>Tổng cộng</b>		<b>5.447.192</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.447.640</b>	<b>100,00%</b>

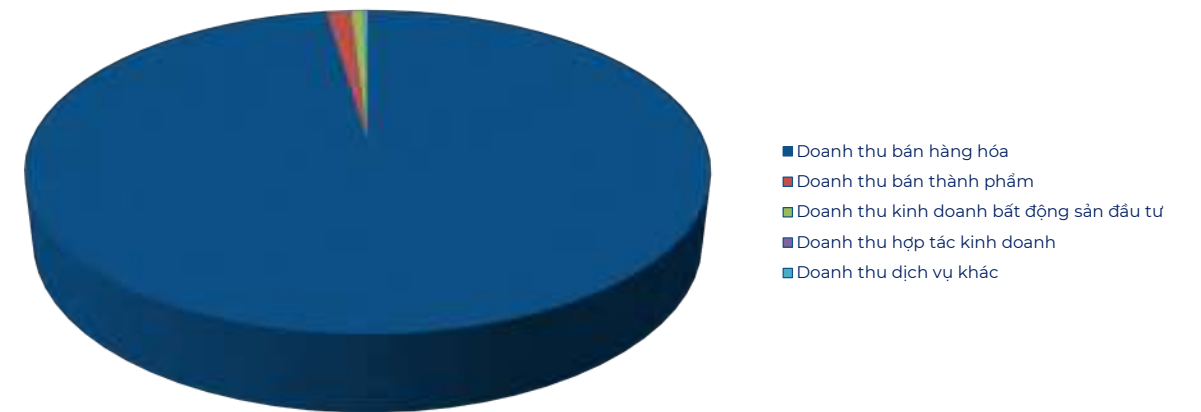
Trong năm 2022, cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty không có biến động nhiều so với năm 2021. Doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động buôn bán sắt thép, chiếm khoản 97,67% cơ cấu doanh thu.



Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2021 (%)



Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 (%)





## Tình hình tài chính

### Tình hình chung

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% 2022/2021
1	Tổng tài sản	2.338.303	2.669.702	114,17%
2	Doanh thu thuần	5.446.937	6.447.221	118,34%
3	Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	211.192	184.904	87,55%
4	Lợi nhuận khác	577	994	172,27%
5	Lợi nhuận trước thuế	25.903	26.814	103,52%
6	Lợi nhuận sau thuế	19.557	11.515	58,87%





## Tình hình tài chính (Tiếp theo)

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,22	1,11
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,64	0,63
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,75	0,78
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,05	3,61
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	5,46	6,32
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	2,44	2,57
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,35%	0,18%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	3,30%	1,99%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,84%	0,43%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	0,46%	0,40%

#### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán nhanh giảm từ mức 1,22 lần vào năm 2021 xuống mức 1,11 lần vào năm 2022. Hệ số này giảm chủ yếu là do nợ ngắn hạn trong năm 2022 của Công ty đã tăng lên khoảng 342 tỷ đồng so với năm 2021, do thay đổi chính sách bán hàng và mua hàng nên các khoản phải trả của người bán đã tăng lên. Hệ số thanh toán nhanh không có quá nhiều biến động giữa năm 2022 và năm 2021.

#### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu của Công ty đã tăng trong năm 2022 so với năm 2021. Nguyên nhân tăng lên của 02 hệ số này đều đến từ phần nợ ngắn hạn của Công ty đã tăng lên. Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn hiện nay ở mức khá cao do sử dụng nhiều đòn bẩy. Tuy nhiên với việc theo dõi và kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, Công ty luôn đảm bảo khả năng thanh toán cho các khoản nợ ngắn hạn.

#### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho và Vòng quay tổng tài sản của Công ty trong năm 2022 đã tăng lên so với năm 2021. Điều đó cho thấy hoạt động bán hàng của Công ty đang được cải thiện, các chính sách thúc đẩy bán hàng hoạt động có hiệu quả.

#### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Nhìn chung trong năm 2022, các Chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty đã giảm so với năm 2021. Nguyên nhân là do giá thép ở thị trường quốc tế cũng như trong nước có nhiều biến động, cùng với đó là sự thay đổi về các chính sách vĩ mô trong nước đã khiến cho nhu cầu tiêu thụ thép giảm, ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.



# Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

## Các khoản đầu tư lớn trong năm

Trong năm 2022, Thiên Nam Group tiếp tục các dự án đầu tư vào các dự án bất động sản của Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 (Công ty con của Thiên Nam Group) và các công ty con của ông ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168. Tình hình thực hiện như sau:

### Dự án ROSE GARDEN (TN9)

Tên dự án	Rose Garden
Tên nhà đầu tư	Cty CP XD TM DV TN9 và Thiên Nam Land
Hình thức đầu tư	Hợp tác và phát triển dự án
Mục tiêu đầu tư	Chung cư và trường học
Quy mô	6,09 ha
Địa điểm	Đường Trương Văn Hải, Phường Hiệp Phú, TP. Thủ Đức
Tổng mức đầu tư	2.800 tỷ đồng
Thời gian và tiến độ	Quý 3/2023 - Quý 4/2025

### Dự án SUỐI RAO

Tên dự án	Suối Rao
Tên nhà đầu tư	Thiên Nam Land
Hình thức đầu tư	Hợp tác và phát triển dự án
Mục tiêu đầu tư	Khu biệt thự, nghỉ dưỡng
Quy mô	8,88 ha
Địa điểm	Hồ Suối Rao, Xã Suối Rao, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Tổng mức đầu tư	590 tỷ đồng
Thời gian và tiến độ	Quý 2/2023 - Quý 3/2026

### Dự án BÌNH CHÁNH

Tên dự án	Bình Chánh
Phước Bình	Thiên Nam Land
Hình thức đầu tư	Hợp tác và phát triển dự án
Mục tiêu đầu tư	Xây dựng hạ tầng, phân lô bán nền
Quy mô	0,77 ha
Địa điểm	Xã Vĩnh Lộc B, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Tổng mức đầu tư	125 tỷ đồng
Thời gian và tiến độ	Quý 2/2023 - Quý 2/2025

### Dự án PHƯỚC BÌNH

Tên dự án	Khu dân cư Công nghiệp Phước Bình
Tên nhà đầu tư	Cty CP BĐS Đất nền Hạnh Phúc và Thiên Nam Land
Hình thức đầu tư	Hợp tác và phát triển dự án
Mục tiêu đầu tư	Nhà phố, Chung cư, Trường học
Quy mô	6,6 ha
Địa điểm	Xã Phước Bình, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai
Tổng mức đầu tư	80 tỷ đồng
Thời gian và tiến độ	Đã chuyển nhượng dự án Quý 1/2022





# Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án (Tiếp theo)

## Các công ty con



### Công ty TNHH Công Nghệ Phẩm Thiên Nam

- Mở rộng thêm các nhãn hàng mới nhằm phong phú danh mục sản phẩm như nhãn hàng socola Bernique, Cherque (Malaysia); mở rộng nhóm hàng thực phẩm phân phối khô, hải sản, bia Estrella (Tây Ban Nha), phân phối hàng gia vị...
- Phát triển nhãn hàng thực phẩm riêng mang tên Uiza với cam kết mang đến cho khách hàng các sản phẩm có giá trị độc đáo, giá thành hợp lý, giúp công ty thâm nhập thị trường bán lẻ tốt hơn.
- Xây dựng hệ thống kênh bán hàng thương mại điện tử, dần hoàn thiện chuỗi phân phối bán hàng phục vụ cho nhu cầu hiện tại và các chiến lược trong tương lai.



### Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam

- SSK nỗ lực để trở thành ngôi trường tiên phong trong phương pháp giáo dục sớm Reggio Emilia và hình thành hệ thống chuỗi trường mầm non Song Ngữ với chất lượng giáo dục toàn diện hàng đầu.
- Trong năm 2022, hệ thống trường SSK chịu nhiều tác động từ dịch Covid nhưng vẫn duy trì tốt công tác chăm sóc và dạy trẻ theo phương pháp tiên tiến, đảm bảo đời sống CBNV trường.



### Công ty Cổ phần Nahaviwel

Nắm bắt tình hình thị trường que hàn, Nahaviwel đã được Thiên Nam Group rót vốn đầu tư nhà máy que hàn công suất từ 200-300 tấn tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Công ty mạnh dạn đầu tư máy móc, công nghệ hàn tiên tiến nhằm ổn định chất lượng cho xuất khẩu, chủ động liên kết, hợp tác với nhiều nhà sản xuất, đối tác phân phối trong và ngoài nước nhằm tăng cường sự hiện diện và chiếm lĩnh thị phần.



### Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168

Các dự án bất động sản dù còn gặp khó khăn theo tình hình chung thị trường, nhưng tiến độ các dự án vẫn cố gắng đảm bảo theo thời hạn. Ngoài dự án Phước Bình đã sang nhượng thành công, nhìn chung các dự án vẫn nằm trong xu hướng khai thác tốt trong tương lai khi thị trường bất động sản được khai thông. Ví dụ như dự án Rose Garden xây dựng chung cư, trường học tại Quận 9 và dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Suối Rao thuộc tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.



## Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### Cổ phần

Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 49.576.264 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 49.231.310 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 344.954 cổ phiếu

Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

Loại cổ phần: cổ phần phổ thông

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phiếu

### Cơ cấu cổ đông

(Tính tại ngày 16/03/2023)

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông Nhà nước	-	-	-
II	Cổ đông trong nước	47.447.471	474.474.710.000	95,71%
1	Cá nhân	47.051.435	470.514.350.000	94,91%
2	Tổ chức	396.036	3.960.360.000	0,80%
III	Cổ đông nước ngoài	1.783.839	17.838.390.000	3,60%
1	Cá nhân	545.259	5.452.590.000	1,10%
2	Tổ chức	1.238.580	12.385.800.000	2,50%
IV	Cổ phiếu quỹ	344.954	3.449.540.000	0,70%
<b>Tổng cộng (I+II+III)</b>		<b>49.576.264</b>	<b>495.762.640.000</b>	<b>100,00%</b>

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%

### Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam chính thức chuyển đổi thành công ty cổ phần vào năm 2000 với mức vốn điều lệ là 13 tỷ đồng. Năm 2005, Công ty chính thức niêm yết 1,3 triệu cổ phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tính đến hiện nay, qua nhiều lần phát hành cổ phiếu, vốn điều lệ của Công ty hiện tại là 495.762.640.000 đồng.

### Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

### Các chứng khoán khác

Không có





## Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### Tác động lên môi trường

Trong quá trình hoạt động, Thiên Nam không tránh khỏi việc tác động đến môi trường tự nhiên, dù không có những hoạt động sản xuất trực tiếp gây ảnh hưởng đến môi trường. Vì vậy, Công ty rất chú trọng đến công tác bảo vệ môi trường vì môi trường chính là một trong những yếu tố quan trọng nhất tác động đến sự phát triển bền vững. Thiên Nam Group luôn nâng cao trách nhiệm đối với môi trường và con người trong quá trình hoạt động của mình, đồng thời thực hiện nghiêm túc các yêu cầu của cơ quan quản lý đối với môi trường, lựa chọn và áp dụng công nghệ tiên tiến, để đảm bảo lượng tiêu tốn vật tư là thấp nhất. Công ty cũng thường xuyên củng cố và nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật, công nhân viên, để có những cập nhật, phản ứng và cách xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh nếu có, góp phần giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường.

### Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Thiên Nam cũng áp dụng thêm nhiều biện pháp tiên tiến để vừa giảm thiểu các chi phí và nguồn năng lượng không cần thiết, vừa đảm bảo chất lượng sản phẩm, chú trọng khâu vận chuyển nhằm hạn chế tối đa việc phát sinh chi phí không cần thiết và tiết kiệm nhiên liệu.





## Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### Tiêu thụ năng lượng

Tại văn phòng, Thiên Nam luôn chú trọng công tác tiết kiệm điện. Thiên Nam sử dụng loại bóng đèn hiện đại, tiết kiệm năng lượng, thường xuyên bảo trì các thiết bị điện nhằm giảm hao phí điện năng. Đồng thời, Công ty còn tận dụng ánh sáng tự nhiên để tiết kiệm năng lượng.

### Tiêu thụ nước

Thiên Nam Group áp dụng biện pháp xử lý và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước và ký hợp đồng xử lý nước thải với các đơn vị chịu trách nhiệm, đảm bảo lượng nước thải ra được xử lý đúng cách và không gây ảnh hưởng đến môi trường. Đối với khí thải, các hoạt động của Công ty không phát sinh ra khói và khí thải độc hại, tuy nhiên Công ty vẫn tăng cường thoáng gió tự nhiên và tăng cường diện tích cây xanh trong môi trường làm việc cho cán bộ nhân viên.

### Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Thiên Nam tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường và cũng không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

### Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động. (đã nêu ở trên).
- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động - Tổ chức:
  - Khám sức khỏe 01 lần mỗi năm cho người lao động.
  - Chăm lo cho nữ lao động nhân dịp ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3 và ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10.
  - Quan tâm đến người thân của người lao động trong những dịp tổ chức nghỉ mát cho người lao động cùng đi với gia đình, chăm lo cho con em người lao động vào dịp Quốc tế thiếu nhi 1/6 và khen thưởng học bổng Nguyễn Đức Cảnh



### Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Trong năm 2022, Công ty đã tham gia nhiều hoạt động từ thiện, xã hội như tặng quà cho các hoàn cảnh khó khăn. Bên cạnh đó, Công ty cũng hết sức quan tâm đến những chính sách dành riêng cho người lao động trong Công ty. Thông qua Hội nghị người lao động hằng năm, Ban lãnh đạo cử người đại diện để gặp mặt những người lao động trong Công ty nhằm tháo gỡ những khó khăn trong cuộc sống cũng như công việc. Ngoài ra, Công ty còn thường xuyên tổ chức các hoạt động đoàn thể nhằm tăng cường mối quan hệ giữa các cá nhân trong Công ty.





## Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

- 01 | Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 02 | Tình hình tài chính
- 03 | Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 04 | Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 05 | Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 06 | Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty





# Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

## Tổng quan về hoạt động của công ty

### Bối cảnh chung

Năm 2022, kinh tế toàn cầu tiếp tục khó khăn khi lạm phát tăng cao, các ngành công nghiệp sử dụng thép ghi nhận tăng trưởng chậm lại. Trong khi đó, giá nguyên liệu sản xuất thép lại tăng cao, dẫn đến chi phí sản xuất tăng cùng với nhu cầu thép sụt giảm đã kéo theo lượng sản xuất thép thô cũng như lượng thép thành phẩm các loại liên tục giảm so với cùng kỳ năm 2021 kể từ đầu quý II/2022 cho đến nay.

Tại Việt Nam, tính cả năm 2022, sản xuất thép thành phẩm các loại đạt 29,3 triệu tấn, giảm 12% và bán hàng thép các loại đạt 27,3 triệu tấn, giảm 7,2% so với năm 2021, trong đó xuất khẩu thép thành phẩm các loại của các doanh nghiệp thành viên Hiệp hội giảm hơn 20% so với năm 2021.

Dự báo tiêu thụ thép trong nước năm 2023 có thể được hỗ trợ bởi đầu tư công, dự án giao thông. Tuy nhiên, lạm phát tăng nhanh và làn sóng thắt chặt chính sách tiền tệ toàn cầu làm giảm nhu cầu đầu tư và tiêu dùng, kéo theo tiêu thụ thép yếu dần từ quý III/2022. Xuất khẩu thép sẽ tiếp tục trầm lắng trong các quý I, II và đến giữa năm 2023 mới phục hồi khi áp lực tăng lãi suất dịu bớt trên toàn cầu.

### Những nhân tố ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Sản lượng thép thế giới giảm, đặc biệt là nguồn thép đến từ Trung Quốc khiến cho giá quặng sắt và các sản phẩm từ quặng sắt tăng cao. Thêm vào đó, Bất ổn chính trị tại Liên Minh Châu Âu và Nga cũng khiến cho giá các loại khoáng sản thô tăng cao, trong đó có quặng sắt. Các nguyên nhân trên đã đẩy giá sắt, thép ở thị trường nước ngoài tăng cao, làm ảnh hưởng đến hoạt động thương mại của Công ty.

Tín dụng Bất động sản đang bị siết chặt khiến cho hoạt động xây dựng bị đình trệ, lãi suất trong năm 2022 tăng cao khiến cho hoạt động đầu tư, kinh doanh, xây dựng,... bị ảnh hưởng, kéo theo tỷ lệ thất nghiệp và công ty phá sản gia tăng. Các nguyên nhân trên đã khiến cho nhu cầu tiêu thụ thép yếu (nguồn cầu) và chậm của thị trường nội địa, khiến giá thép và sản lượng tiêu thụ ở nội địa giảm.

Do bị ảnh hưởng gián tiếp từ Nghị định 65/2022/NĐ-CP nên giá của các bất động sản giảm sâu trên cả nước, từ đó đã gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh mảng Dịch vụ Văn phòng cho thuê của Công ty. Thêm vào đó, đại dịch Covid - 19 đã khiến cho văn hóa làm việc có sự thay đổi rõ rệt, điển hình nhất là tỷ lệ làm việc từ xa, online tăng cao, khiến cho tỷ lệ phủ trống văn phòng tại cả nước nói chung và TP. Hồ Chí Minh giảm, gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

- **Mảng kinh doanh sắt thép:** sẽ tiếp tục đẩy mạnh nhóm thép chủ lực như thép dự ứng lực, thép dây, khai thác các mặt hàng mới có tính khả thi đã được nghiên cứu thị trường trong thời gian qua, xúc tiến và mở rộng thị trường xuất khẩu quốc tế cho hàng hóa chủ lực có khả năng cạnh tranh.



Kinh doanh sắt thép

- **Mảng văn phòng cho thuê:** nhanh chóng lấp đầy một số sàn còn trống và tìm kiếm thêm cơ hội hợp tác, tăng số diện tích sàn cho thuê.



Văn phòng cho thuê Thiên Nam

- **Mảng Công Nghệ Phẩm (Thiên Nam Food):** đưa vào thị trường nhiều mặt hàng bánh kẹo, thực phẩm ăn liền mới mang thương hiệu riêng



Sản phẩm của Thiên Nam Food

- **Mảng hệ thống trường mầm non:** tiếp tục tuyển sinh để tối ưu công suất phòng học, hoàn thiện bộ máy hoạt động đạt chuẩn quốc tế.



Lễ Khai giảng Trường mầm non South Sky

- **Mảng vật liệu hàn (Nahaviwel):** đã vận hành nhà máy sản xuất que hàn mới tại Long An, sản xuất các sản phẩm đáp ứng nhu cầu thị trường nội địa và xuất khẩu. Tiếp tục hoạt động tối đa công suất nhà máy và tìm kiếm khách hàng thị trường trong và ngoài nước.



Nhà máy Nahaviwel

- **Mảng bất động sản:** Thiên Nam Group sẽ tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án, đẩy mạnh tiến độ chuyển nhượng các dự án nhằm ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm 2023 như kế hoạch đề ra.



Dự án Rose Garden



## Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2022, Công ty cải thiện tình hình Hoạt động kinh doanh bằng việc thúc đẩy công tác bán hàng, đa dạng hóa các sản phẩm, phát triển các kênh phân phối, tăng cường quản lý tài chính,... đã giúp cho doanh Thu đạt mức kế hoạch, nhưng do rủi ro do giá thép giảm nên lợi nhuận chưa đạt như mức kỳ vọng. Ngoài ra, Công ty đã tiến hành xử lý một phần công nợ khó đòi trong năm 2022.



## Tình hình tài chính

### Tình hình tài sản

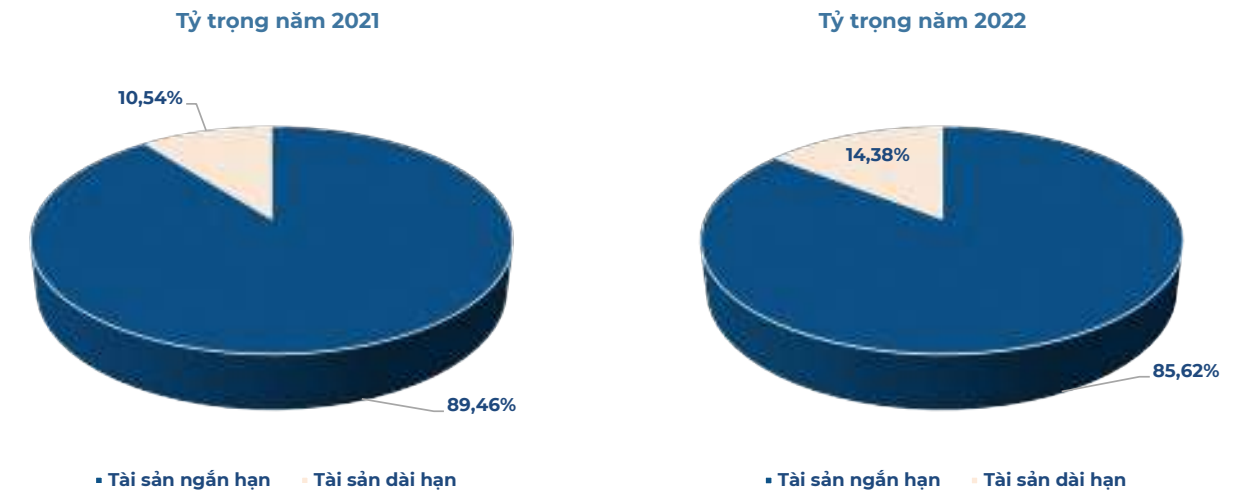
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	TH 2022/ TH 2021	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022
Tài sản ngắn hạn	2.091.796.621.364	2.285.865.461.621	109,28%	89,46%	85,62%
Tài sản dài hạn	246.506.415.624	383.836.670.578	155,71%	10,54%	14,38%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.338.303.036.988</b>	<b>2.669.702.132.199</b>	<b>114,17%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Tổng tài sản của Công ty trong năm 2022 đạt gần 2.670 tỷ, tăng 14,17% so với năm 2021. Tài sản ngắn hạn tăng 9,28%, chủ yếu đến từ khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng do Công ty đã thay đổi chính sách bán hàng. Tài sản dài hạn của Công ty tăng 55,71% chủ yếu đến từ khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Trong cơ cấu tổng tài sản, tài sản ngắn hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn. Trong năm 2022, tài sản ngắn hạn chiếm 85,62% tổng tài sản, chủ yếu là khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng và hàng tồn kho; tài sản dài hạn chiếm 14,38%, chủ yếu là các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Cơ cấu Tổng tài sản năm 2021 - 2022



### Tình hình nợ phải trả

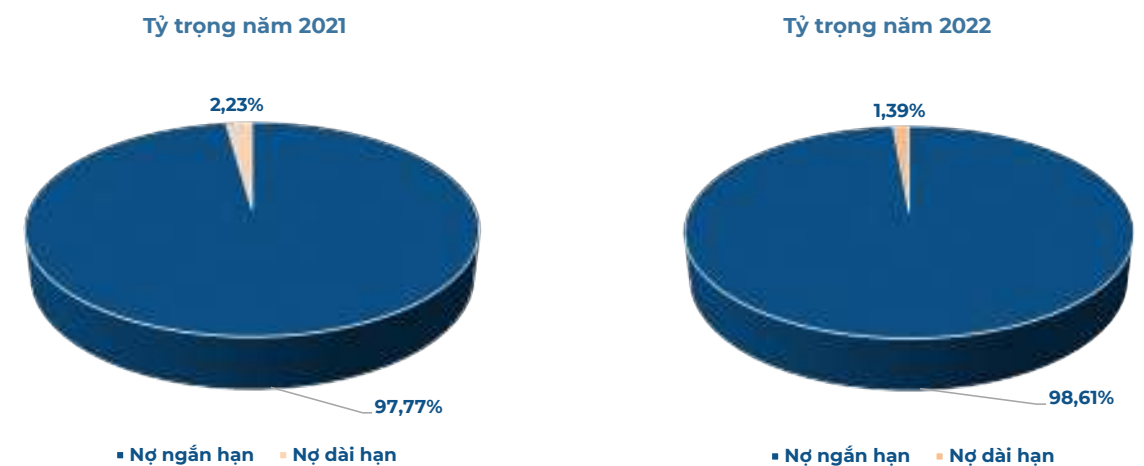
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	TH 2022/ TH 2021	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022
Nợ ngắn hạn	1.718.925.275.315	2.061.049.299.499	119,90%	97,77%	98,61%
Nợ dài hạn	39.175.754.150	29.077.764.834	74,22%	2,23%	1,39%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.758.101.029.465</b>	<b>2.090.127.064.333</b>	<b>118,89%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Nợ phải trả năm 2022 của Công ty đạt 2.090 tỷ, tăng 18,89% so với năm 2021. Trong đó, phần tăng lên tăng chủ yếu đến từ vay ngân hàng ngắn hạn để phục vụ sản xuất kinh doanh và khoản phải trả ngắn hạn khác.

Xét về cơ cấu nợ phải trả trong năm 2021 và năm 2022 của Công ty, nợ phải trả chủ yếu là nợ ngắn hạn. Trong đó nợ ngắn hạn năm 2022 đạt 98,61% tổng nợ phải trả, tăng nhẹ so với năm 2021, nợ dài hạn chỉ chiếm 1,39% tổng nợ phải trả, giảm nhẹ so với năm 2021.

Cơ cấu nợ phải trả năm 2021 - 2022





## Kế hoạch phát triển trong tương lai

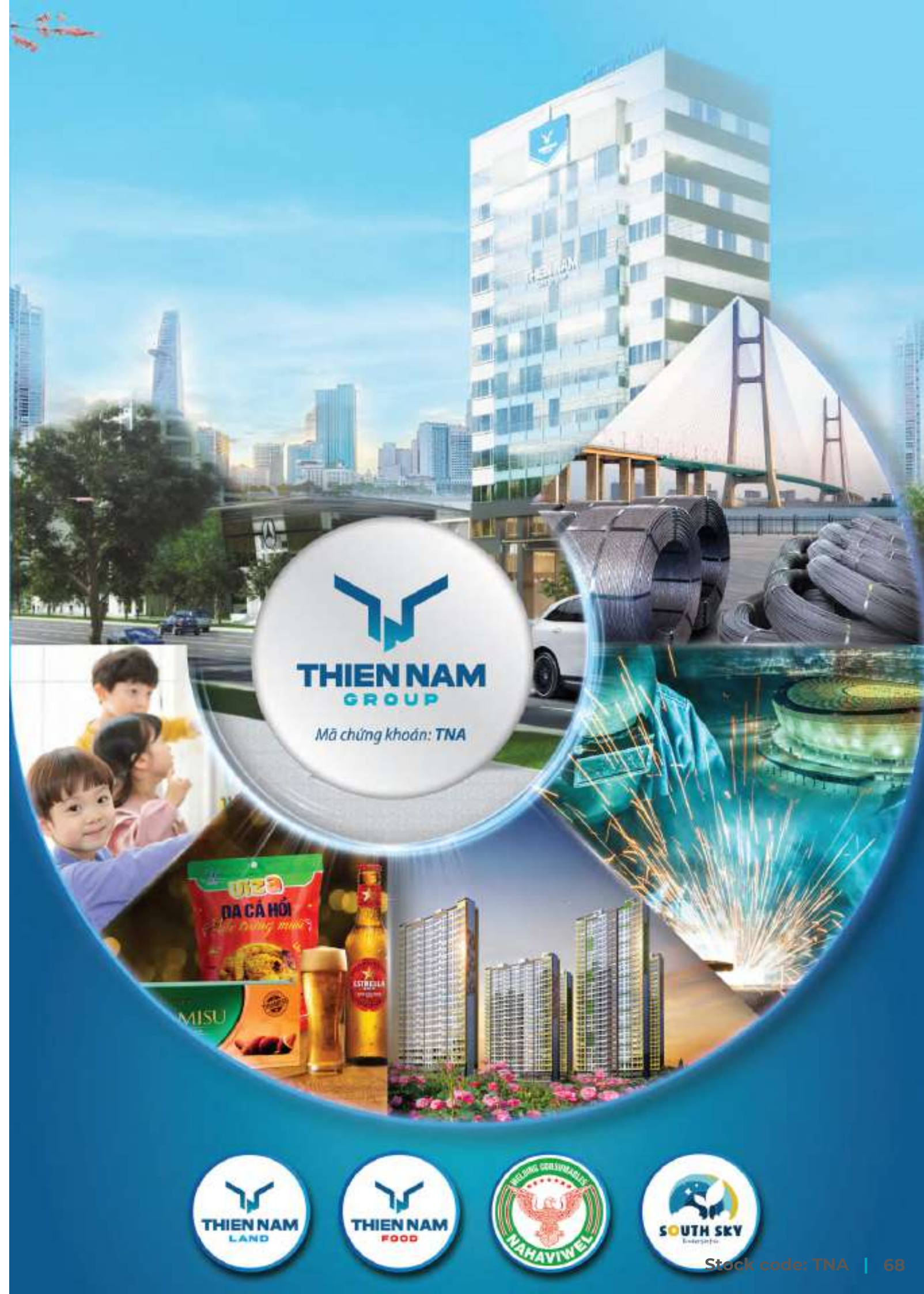
### Mục tiêu kế hoạch năm 2023 (hợp nhất)

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Mục tiêu (đồng)
Doanh thu	5.888,9
Lợi nhuận trước thuế	81,7

### Một số kế hoạch và định hướng cho giải pháp trọng tâm

- Triển khai mở mới một số Trung tâm kinh doanh sắt thép ở các Khu vực kinh tế trọng điểm, đặc biệt là các tỉnh phía Nam Việt Nam nhằm tập trung phát triển mảng kinh doanh sắt thép tự doanh và giảm bớt sự phụ thuộc vào mảng kinh doanh sắt thép bao tiêu.
- Mở rộng mạng lưới bán hàng, thâm nhập thị trường, gia tăng chăm sóc các khách hàng trung thành, phát triển nhiều khách hàng mới và nâng cao hiệu quả hoạt động bán hàng tại các khu vực kinh tế trọng điểm của Quốc gia.
- Đẩy mạnh chiếm lĩnh thị trường là mảng thép dự ứng lực và phụ kiện (nội địa, nhập khẩu), thép sợi (steel-fiber) phục vụ xây dựng cầu đường, ứng dụng trong kỹ thuật công nghệ tiên tiến cấu kiện bê tông và bê tông cường độ siêu cao UHPC.
- Tăng cường công tác dự báo, lập kế hoạch, quản trị bán hàng, hàng tồn kho để đảm bảo hoạt động kinh doanh một cách linh hoạt trong bối cảnh kinh tế còn nhiều diễn biến bất thường khó dự đoán.
- Tiếp tục khai thác và mở rộng thị trường văn phòng cho thuê (tăng 30% tổng diện tích khai thác mới), đa dạng sản phẩm/dịch vụ (Cho thuê phòng họp/Văn phòng chia sẻ/Văn phòng dùng chung, ...) nhằm đáp ứng xu thế và những yêu cầu khắt khe từ khách thuê.
- Tối ưu diện tích và tiện ích, công năng văn phòng cho các chủ đầu tư và đơn vị cho thuê, điều chỉnh các dịch vụ và dịch vụ của các công ty đối tác. Cập nhật/điều chỉnh các quy định, quy chế về vận hành văn phòng xanh được dự kiến sẽ kéo theo xu hướng nâng cấp và cải tạo các công trình cũ. Xây dựng các chính sách chăm sóc khách hàng, có những ưu đãi dành cho khách hàng hiện hữu.
- Tập trung mọi nguồn lực để cơ cấu lại nguồn vốn ngắn hạn, trung và dài hạn nhằm đảm bảo nguồn vốn, dòng tiền phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Tập trung hoàn thành các thủ tục pháp lý, chuyển nhượng dự án mà Công ty đã và đang tham gia đầu tư như dự án 20,24ha tại Phường 12, Vũng Tàu; dự án Khu dân cư Tân Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức hợp tác với Công ty TNHH XD TM TN9.
- Quản lý hiệu quả các khoản phải thu và nợ quá hạn, tối ưu hóa chính sách hỗ trợ cho việc thu nợ.
- Ứng dụng công nghệ thông tin để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Xây dựng đội ngũ lao động, ổn định tổ chức, đánh giá chất lượng nhân sự và sàng lọc; đào tạo, huấn luyện, thăng tiến cho người lao động có thành tích hiệu quả công việc nổi bật; đào tạo nhân sự kế thừa.





## Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

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

Theo như trình bày tại thuyết minh số V.3 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, hiện Tập đoàn đang có các khoản nợ phải thu khách hàng đã quá hạn thanh toán, với số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 289.612.106.135 VND. Mặc dù một số cá nhân đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của mình để bảo lãnh cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán này, nhưng chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá rằng liệu giá trị của các tài sản đảm bảo này có đủ để đảm bảo cho khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này.

### Ý kiến của kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## Giải trình của Ban Tổng Giám đốc

Căn cứ vào báo cáo kiểm toán độc lập số 1.0966/23/TC-AC và số 1.0967/23/1C-AC của Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn A&c ngày 31/03/2023 về việc kiểm toán báo cáo tài chính riêng năm 2022 và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Công ty Cổ phần TM-XNK Thiên Nam.

Công ty Cổ Phần TM - XNK Thiên Nam (Công ty) xin được báo cáo và giải trình về ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong báo cáo tài chính riêng năm 2022 và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 như sau:

Đối với các khoản nợ phải thu tại ngày 31/12/2022: Theo tình hình thực tế cũng như cam kết tiến độ thanh toán và tài sản đảm bảo, Công ty khẳng định 100% thu tiền các khoản nợ gốc trên hóa đơn và lãi phạt theo hợp đồng. Nhóm khách hàng này có mua nguyên liệu sắt thép của Công ty và bán lại cho các công trình xây dựng, dự án bất động sản và công nợ này được bảo lãnh thanh toán bằng các bất động sản.

Công ty đã thường xuyên làm việc trực tiếp với các đối tác khách hàng này và được cam kết thời hạn thanh toán với Công ty, tuy nhiên trước những khó khăn chung của nền kinh tế, nguồn tín dụng, đặc biệt là tín dụng cho vay bất động sản bị siết chặt và đặc biệt là trong ngành xây dựng, dự án bất động sản trong những năm 2020, 2021 đến nay do ảnh hưởng của đại dịch, các khách hàng này không thực hiện đúng như cam kết. Do đó, trong năm 2022 vừa qua bên cạnh việc hối thúc các khách hàng thanh toán công nợ mà cụ thể, chúng tôi đã thu về được 20 tỷ đồng trong năm 2022, Công ty cũng đã đàm phán và nhận các tài sản bảo lãnh thanh toán để có thể chuyển thành tiền thanh toán các công nợ này.

Việc đàm phán và xác định giá trị các bất động sản cần có thời gian thương thảo với các khách hàng, nên chúng tôi chưa thực hiện kịp trước thời hạn của báo cáo tài chính năm 2022. Tuy nhiên, trong tháng 3/2023 chúng tôi đã đồng ý và thực hiện nhận chuyển nhượng lại 08 lô đất tại Đà Nẵng với giá trị là 29 tỷ đồng. Đây là tiến trình bước đầu để chúng tôi tiếp tục thực hiện nhằm thu hồi nhanh các khoản nợ quá hạn trên. Hiện Công ty vẫn đang tích cực cùng với các cơ quan có thẩm quyền giải quyết và thu hồi công nợ.

## Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty đã thực hiện tốt các hoạt động liên quan đến trách nhiệm của Công ty đối với là cộng đồng địa phương. Thông qua các hoạt động từ thiện, hỗ trợ, tài trợ cho những gia đình, tổ chức gặp khó khăn, vừa có thể thể hiện hình ảnh đẹp của Thiên Nam, vừa có thể san sẻ những khó khăn cho người dân.





## Báo cáo của Hội đồng quản trị

- 01 | Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 02 | Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty
- 03 | Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị





## Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Hội đồng quản trị thực hiện nghiêm túc công việc quản trị theo đúng các quy định về Quản trị Công ty áp dụng cho các công ty đại chúng và Điều lệ, Quy chế quản trị của Công ty CP TM-XNK Thiên Nam. Các thành viên Hội đồng quản trị thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của một thành viên Hội đồng quản trị theo đúng Điều lệ, Quy chế quản trị của Công ty và sự phân công của Chủ tịch Hội đồng quản trị một cách trung thực; tuân thủ các chuẩn mực, hành vi, đạo đức nghề nghiệp của thành viên Hội đồng quản trị; luôn hành động vì quyền lợi của Công ty và các cổ đông của Công ty.

- Hội đồng quản trị lãnh đạo và giám sát mọi hoạt động của Ban điều hành trên cơ sở tạo điều kiện tốt nhất về cơ chế, chính sách, nguồn lực, cơ sở vật chất để giúp Ban điều hành hoàn thành nhiệm vụ được giao.
- Thiết lập và duy trì hoạt động hiệu quả của bộ phận kiểm toán nội bộ và các tiểu ban hoạt động trực thuộc Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị và Ban điều hành phối hợp chặt chẽ trong quan hệ công tác theo các nguyên tắc sau:
  - » Luôn vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông;
  - » Tuân thủ nghiêm túc các quy định có liên quan của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty;
  - » Thực hiện nguyên tắc tập trung, dân chủ, công khai, minh bạch;
  - » Phối hợp công tác với tinh thần trách nhiệm cao nhất, trung thực, hợp tác và thường xuyên chủ động phối hợp tháo gỡ các vướng mắc khó khăn.



## Đánh giá của Hội đồng quản trị về Ban Tổng Giám đốc

- Hội đồng quản trị thực hiện giám sát Tổng Giám Đốc cũng như phối hợp hoạt động giữa Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty. Do thực hiện đúng quy trình, thủ tục nên việc phối hợp hoạt động giữa Hội đồng quản trị, Ban Điều hành luôn nhịp nhàng và hiệu quả. Việc điều hành kinh doanh của Ban Điều hành không bị cản trở, việc giám sát của Hội đồng quản trị được duy trì thường xuyên, chặt chẽ, đảm bảo hoạt động của Công ty thực hiện đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết Hội đồng quản trị.
- Định kỳ hàng quý, Hội đồng quản trị yêu cầu Tổng Giám Đốc báo cáo kết quả kinh doanh, tiến độ thực hiện các Nghị quyết Hội đồng quản trị, những khó khăn, thuận lợi phát sinh trong công tác điều hành. Trên cơ sở các báo cáo và tình hình thực tế nắm bắt được, Hội đồng quản trị tổ chức họp xem xét, đánh giá kết quả điều hành và yêu cầu Ban Điều hành triển khai thực hiện tiếp các công việc mới.
- Trong năm, Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm báo cáo, giải trình, công bố thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh một cách đầy đủ, minh bạch. Tổng Giám Đốc đã tuân thủ các yêu cầu về trình tự và xin ý kiến các nội dung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị tại các cuộc họp Hội đồng quản trị định kỳ và đột xuất. Các hoạt động kinh doanh, nghiệp vụ hàng ngày đều được tuân thủ theo quy trình tác nghiệp và quản lý.
- Trong năm 2022, các hoạt động kinh doanh của Công ty đảm bảo tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

## Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Tiếp tục bám sát các chủ trương theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để ra.
- Lên phương án để triển khai các dự án ngay sau khi hoàn thiện các thủ tục về pháp lý.
- Chỉ đạo và phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành để hoàn thành được các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra.
- Tiếp tục theo dõi tình hình dịch bệnh, tình hình giá sắt – thép trong nước và trên thế giới, tình hình bất động sản trong năm để đưa ra các phương án kinh doanh thích hợp và nhanh chóng.
- Công bố thông tin đúng theo quy định của pháp luật.



## Báo cáo Quản trị

01 | Hoạt động của Hội đồng quản trị

02 | Ủy ban kiểm toán

03 | Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán





## Hoạt động của Hội đồng quản trị

### Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ
1	Ông Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch HĐQT	18/18	100%
2	Ông Vương Quang Diệu	TV HĐQT – Tổng GĐ	18/18	100%
3	Ông Hồ Văn Tuyên	TV HĐQT	18/18	100%
4	Bà Trần Duy Kiều	TV HĐQT	0/11	0%
5	Bà Trần Thị Hiền	TV HĐQT	18/18	100%

- Ghi chú:** Bà Trần Duy Kiều ủy quyền vai trò Thành viên Hội đồng quản trị cho Ông Nguyễn Quang Hòa (trước ngày miễn nhiệm HĐQT là ngày 07/05/2022)



Công tác chỉ đạo thực hiện và giám sát của Hội đồng quản trị với Ban điều hành được thực hiện thường xuyên trong năm 2022, thông qua các hoạt động sau:

- Chỉ đạo, giám sát công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 theo đúng quy định; xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2022 và nội dung các tờ trình trình Đại hội đồng cổ đông; miễn nhiệm 01 thành viên Hội đồng quản trị.
- Giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
- Thường xuyên tổ chức họp đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh để có biện pháp chỉ đạo kịp thời.
- Kết quả kinh doanh trong năm 2022 hợp nhất toàn Công ty: Công ty đạt được 105,6% về doanh thu, về lợi nhuận thực hiện được 18,5% trên kế hoạch Đại hội đồng cổ đông giao.
- Trong năm, Công ty tập trung xây dựng và triển khai thực hiện mô hình quản trị tập trung, xây dựng hệ thống phân quyền giữa Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc; từ Công ty mẹ đến các Công ty con để vận hành và kiểm soát chặt chẽ trong tập đoàn.
- Hệ thống Công ty Thiên Nam và các Công ty Con, Công ty liên kết:
  - Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam.
  - Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168.
  - Công ty CP ĐT GD Thiên Nam.
  - Công ty CP Nahaviwel.
- Giám sát thực hiện các báo cáo năm 2022 theo đúng quy định, cụ thể:
  - Báo cáo thường niên năm 2021;
  - Báo cáo quản trị năm 2021 và 06 tháng đầu năm 2022;
  - Báo cáo quý 04/2021 và các quý 01, 02, 03/2022;
  - Báo cáo kiểm toán tài chính năm 2022, soát xét 06 tháng đầu năm 2022.
- Quyết định về kế hoạch tiền lương năm 2022 của Công ty; thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị Công ty năm 2022.
- Quyết định chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính Công ty năm 2022 là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.
- Giám sát quy trình thực hiện công bố thông tin theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán.
- Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.



## Hoạt động của Hội đồng quản trị (tiếp theo)

### Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	Nghị quyết số 1/2022/NQ-HĐQT	12/01/2022	Bổ nhiệm tiếp tục Ông Vương Quang Diệu vào chức vụ Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam
2	Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT	18/01/2022	Ban hành Quy chế công bố thông tin của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam
3	Nghị quyết số 05/2022/NQ-HĐQT	27/01/2022	Mua lại số cổ phần của cổ đông sở hữu vốn góp tại Công ty thành viên.
4	Nghị quyết số 06/2022/NQ-HĐQT	27/01/2022	Mua lại số cổ phần của cổ đông sở hữu vốn góp tại Công ty thành viên.
5	Nghị quyết số 10/2022/NQ-HĐQT	28/02/2022	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
6	Nghị quyết số 12/2022/NQ-HĐQT	23/03/2022	Thay đổi các nhân sự của Công ty CP TM – XNK Thiên Nam tham gia vào Hội đồng quản trị tại Công ty thành viên.
7	Nghị quyết số 13/2022/NQ-HĐQT	23/03/2022	Thay đổi quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh của các Công ty thành viên.
8	Nghị quyết số 15/2022/NQ-HĐQT	23/03/2022	Phân công công việc Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán năm 2022.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
9	Nghị quyết số 16/2022/NQ-HĐQT	13/05/2022	Mua trái phiếu.
10	Nghị quyết số 17/2022/NQ-HĐQT	16/05/2022	Thoái vốn đầu tư vào Dự án 20,24 ha tại Phường 12 Vũng Tàu.
11	Nghị quyết số 18/2022/NQ-HĐQT	18/05/2022	Chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.
12	Nghị quyết số 19/2022/NQ-HĐQT	27/05/2022	Kế hoạch quỹ lương Công ty năm 2022
13	Nghị quyết số 23/2022/NQ-HĐQT	10/10/2022	Giao Tổng Giám đốc thực hiện ủy quyền.
14	Quyết định số 25/2022/QĐ-HĐQT	15/10/2022	Ban hành Quy định chính sách phân quyền Công ty.
15	Quyết định số 32/2022/NQ-HĐQT	25/10/2022	Mua thêm cổ phần góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168.
16	Quyết định số 33/2022/NQ-HĐQT	28/12/2022	Thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
17	Quyết định số 37/2022/NQ-HĐQT	30/12/2022	Gia hạn thời hạn ủy quyền.



## Hoạt động của Hội đồng quản trị (tiếp theo)

### Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Thiên Nam Group có 02 tiểu ban trực thuộc hội đồng quản trị:

- Tiểu ban Tài chính
- Tiểu ban dự án

### Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

- Tiểu ban Tài chính: Thực hiện đầy đủ công tác giám sát tài chính Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và theo yêu cầu của Hội đồng quản trị trong năm 2022 của Công ty.
- Tiểu ban dự án: Giám sát hoạt động các dự án Công ty đang đầu tư.

### Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Không có

## Ủy ban kiểm toán

### Thành viên và cơ cấu Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số cổ phiếu và tỷ lệ sở hữu
1	Hồ Văn Tuyên	Chủ tịch UBKT	24/03/2018	210.000 cổ phần, tỷ lệ 0,42%
2	Nguyễn Quang Hòa	Thành viên UBKT	26/06/2021	8.559.569 cổ phần, tỷ lệ 17,27%

## Ủy ban kiểm toán

### Các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Chức vụ	Số buổi họp UBKT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Hồ Văn Tuyên	Chủ tịch UBKT	4/4	100%
2	Nguyễn Quang Hòa	Thành viên UBKT	4/4	100%

### Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

- Hoạt động giám sát của Ủy ban kiểm toán trong năm 2022 đối với các vấn đề quản trị Công ty:
  - Ủy ban kiểm toán thực hiện giám sát các vấn đề quản trị Công ty thông qua các cuộc họp, trao đổi, cách thức đưa ra Nghị quyết của Hội đồng quản trị; việc chấp hành các Nghị quyết của Hội đồng quản trị cũng như cơ chế phân quyền giữa Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
  - Hoạt động giám sát của Ủy ban kiểm toán được triển khai đa dạng qua các kênh báo cáo và tiếp xúc với các thành viên Ban điều hành, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng, Trưởng bộ phận phòng ban cũng như Đơn vị kiểm toán độc lập.
  - Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ủy ban kiểm toán luôn phối hợp tốt với các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban điều hành và các cán bộ quản lý liên quan và luôn nhận được sự hợp tác từ phía Ban điều hành.
  - Ủy ban kiểm toán thực hiện báo cáo định kỳ hàng quý hoặc đột xuất kết quả giám sát lên Hội đồng quản trị.
- Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:
  - Giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh so với kế hoạch được giao của Công ty và các Công ty con để báo cáo và đề xuất ý kiến với Hội đồng quản trị, việc kiểm soát được thực hiện theo từng tháng, quý, 06 tháng, 09 tháng, năm và đột xuất khi có yêu cầu của Hội đồng quản trị Công ty;
  - Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán;
  - Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021, báo cáo tài chính bán niên 2022 và báo cáo tài chính các quý trong năm 2022.
  - Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của Hội đồng quản trị.



## Ủy ban kiểm toán (tiếp theo)

### Hoạt động của Ủy ban kiểm toán (tiếp theo)

- Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:
  - Tham mưu Hội đồng quản trị ban hành các chính sách, quy định về nội dung và thời gian báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh của hệ thống toàn Công ty.
  - Tham mưu Hội đồng quản trị xây dựng mô hình quản trị tập trung cho Tập đoàn nhằm nâng cao hiệu quả trong phối hợp công việc xuyên suốt từ Công ty và các Công ty con, tối ưu chi phí quản lý vận hành, quản trị hệ thống và báo cáo quản trị tập trung.
  - Tham mưu Hội đồng quản trị xây dựng hệ thống phân quyền, quy định chính sách phân quyền trong Tập đoàn nhằm nâng cao sự phối hợp chặt chẽ cũng như kiểm tra, kiểm soát giữa Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc từ Công ty mẹ đến Công ty con.
- Phương hướng hoạt động trong năm 2023
  - Phối hợp cùng các Bộ phận chuyên môn của Tập đoàn, rà soát và điều chỉnh các quy trình hoạt động cho phù hợp và hiệu quả.
  - Tham gia vào hoạt động xây dựng hệ thống Khung quản trị phù hợp với sự phát triển và nhu cầu quản trị của Tập đoàn.
  - Thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty trong quản trị điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác của Công ty.
  - Kiểm tra và giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị trong năm 2023.
  - Xem xét, thẩm định Báo cáo tài chính hàng quý, Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.
  - Các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế của Ủy ban kiểm toán.

## Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng giám đốc

### Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức danh	Tiền lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Cộng thu nhập (đồng)
1	Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch HĐQT	-	600.000.000	600.000.000
2	Vương Quang Diệu	TV HĐQT – Tổng GĐ	2.220.281.787	420.000.000	2.640.281.787
3	Hồ Văn Tuyên	TV HĐQT	-	600.000.000	600.000.000
4	Trần Thị Hiền	TV HĐQT	-	360.000.000	360.000.000
5	Nguyễn Minh Thư	Phó TGD	1.163.652.000	-	1.163.652.000
6	Phạm Viết Đạt	Kế toán trưởng kiêm giám đốc tài chính	1.250.538.000	-	1.250.538.000

### Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch HĐQT	7.941.169	16,02%	8.559.569	17,27%	Đầu tư cá nhân



## Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán Ban Tổng giám đốc (tiếp theo)

### Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người có liên quan

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Căn cứ theo Nghị quyết/Quyết định
1	Ông Nguyễn Quang Hòa	Người nội bộ			
1.1	"	"	Tạm ứng	24.742.681.000	...
1.2	"	"	Hoàn trả tạm ứng	31.000.000.000	...
1.3	"	"	Tiền mượn	72.699.000.000	...
2	Bà Trần Thị Minh Trang	Người nội bộ	Hoàn tạm ứng		
2.1	"	"	Mượn tạm tiền mua hàng	1.672.110.000	...
3	Ông Vương Quan Diệu	Người nội bộ			
3.1	"	"	Tạm ứng	5.552.270.000	...
3.2	"	...	Hoàn trả tạm ứng	5.552.270.000	...

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Căn cứ theo Nghị quyết/Quyết định
4	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tính Phát Vina	Công ty liên kết	Góp vốn điều lệ	67.500.000.000 đồng (30% VDL)	...
4.1	"	"	Bán hàng hóa	1.305.030.199.943	...
4.2	"	"	Mua hàng hóa	45.496.869.572	...
4.3	"	"	Cho thuê Bất động sản đầu tư	20.000.000	...
4.4	"	"	Lãi phạt trả chậm	5.400.192.538	...
5	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	Công ty cùng thành viên HĐQT			
5.1	"	"	Lãi thanh toán quá hạn	302.218.290	...
5.2	"	"	Mua hàng hóa	21.288.968.182	...
5.3	"	"	Bán hàng hóa	17.390.600.874	...
5.4	"	"	Cho thuê Bất động sản đầu tư	15.408.000.000	...

### Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Thiên Nam Group tuân thủ đúng các quy định pháp luật về quản trị công ty.

# Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 được kiểm toán

01 | Ý kiến của đơn vị kiểm toán độc lập

02 | Báo cáo tài chính





## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301172041, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 11 năm 2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 13 tháng 6 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

### Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tòa nhà văn phòng Thiên Nam, Số 111-121 Ngõ Gia Tự, Phường 2, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84-8) 3 8 348 980
- Fax : (84-8) 3 8 348 983

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam - Trung tâm kinh doanh Sắt thép Thiên Nam Long An	Số 56A Quốc lộ 1A, Ấp 2, Xã Mỹ Yên, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Chi nhánh Công ty Cổ Phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam - Trung tâm kinh doanh Sắt thép Thiên Nam Bình Tân	656 Quốc lộ 1 A, Phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Bán buôn vải giả da, nylon phủ nhựa, màng PVC dạng cuộn. Bán buôn cao su. Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt. Mua bán hạt nhựa, kim loại phế liệu (không hoạt động tại trụ sở);
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Quảng cáo (trừ quảng cáo thuốc lá);
- Thu mua và chế biến hàng nông-thủy-hải sản xuất khẩu (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán xe ô tô, salon auto;
- Mua bán vỏ xe ô tô các loại;
- Mua bán bia, nước giải khát (trừ kinh doanh dịch vụ ăn uống);
- Mua bán hàng điện gia dụng, vật tư ngành ảnh, văn phòng phẩm, đồ điện gia dụng, giày da, túi xách, đồng hồ, mắt kính, cơ điện lạnh, máy giặt, xe gắn máy và phụ tùng, xe đạp, quần áo;
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng cây điều;
- Trồng cây chè;
- Trồng cây lâu năm khác;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ương giống cây lâm nghiệp;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa;
- Đại lý du lịch;
- Mua bán sắt thép (không hoạt động tại trụ sở) (trừ mua bán vàng miếng);
- Mua bán gỗ rừng trồng, gỗ nhập khẩu;
- Xuất nhập khẩu trực tiếp các mặt hàng nông, thủy hải sản, lương thực, thực phẩm, điện tử, xe gắn máy, nguyên nhiên vật liệu, vật tư, máy móc thiết bị, phân bón, phương tiện vận tải, vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, mỹ phẩm. Dịch vụ nhận ủy thác xuất nhập khẩu các mặt hàng Nhà nước cho phép. Dịch vụ khai thuê hải quan. Dịch vụ giao nhận hàng hóa. Dịch vụ phá dỡ tàu thuyền, ô tô cũ (không hoạt động tại trụ sở);
- Khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở);

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh lữ hành nội địa;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển);
- Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác;
- Trồng cây hàng năm khác.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2018
Ông Vương Quang Diệu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2018
Ông Hồ Văn Tuyên	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2018
Bà Trần Duy Kiều	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2018
		Miễn nhiệm ngày 07 tháng 5 năm 2022
Bà Trần Thị Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2021

#### Ủy ban kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hồ Văn Tuyên	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2020

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Vương Quang Diệu	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 02 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2018

### Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Vương Quang Diệu - Tổng Giám đốc Công ty (tái bổ nhiệm ngày 02 tháng 4 năm 2022).

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:


- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác. Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, 



**Vương Quang Diệu**  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

10/11/2023



## A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Trương Sơn St., Ward 2, Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn  
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0259) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn  
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



www.a-c.com.vn



Số: 1.0967/23/TC-AC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Theo như trình bày tại thuyết minh số V.3 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, hiện Tập đoàn đang có các khoản nợ phải thu khách hàng đã quá hạn thanh toán, với số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 289.612.106.135 VND. Mặc dù một số cá nhân đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của mình để bảo lãnh cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán này, nhưng chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá rằng liệu giá trị của các tài sản đảm bảo này có đủ để đảm bảo cho khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này.

#### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí  
Thành viên Ban Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1  
Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Hoàng Yến  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0088-2023-008-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.285.865.461.621</b>	<b>2.091.796.621.364</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>64.690.190.517</b>	<b>86.797.642.228</b>
1. Tiền	111		16.539.417.068	40.849.036.697
2. Các khoản tương đương tiền	112		48.150.773.449	45.948.605.531
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>73.571.305.616</b>	<b>60.600.000.000</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.2a	73.571.305.616	60.600.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.152.326.628.483</b>	<b>945.891.785.701</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	971.056.199.207	691.126.343.748
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	30.191.333.128	26.255.852.371
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	151.538.460.576	229.029.867.494
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(472.187.744)	(533.101.228)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		12.823.316	12.823.316
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>984.744.604.874</b>	<b>991.295.240.635</b>
1. Hàng tồn kho	141		989.361.419.911	991.411.941.196
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.616.815.037)	(116.700.561)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.532.732.131</b>	<b>7.211.952.800</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	5.164.682.638	1.831.564.150
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.497.116.067	4.509.455.224
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	870.933.426	870.933.426
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>383.836.670.578</b>	<b>246.506.415.624</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.576.919.642</b>	<b>6.658.238.037</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	6.576.919.642	6.658.238.037
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>43.952.717.086</b>	<b>37.568.805.145</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	16.587.693.600	9.421.878.627
- Nguyên giá	222		52.391.752.524	44.375.311.854
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.804.058.924)	(34.953.433.227)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	450.261.674	1.125.654.206
- Nguyên giá	225		2.026.177.582	2.026.177.582
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.575.915.908)	(900.523.376)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	26.914.761.812	27.021.272.312
- Nguyên giá	228		28.194.999.917	28.545.999.917
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.280.238.105)	(1.524.727.605)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>65.296.113.147</b>	<b>69.463.974.243</b>
- Nguyên giá	231		106.202.325.022	106.202.325.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(40.906.211.875)	(36.738.350.779)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>264.676.100.000</b>	<b>128.126.100.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	67.500.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	120.496.100.000	120.496.100.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	76.680.000.000	7.630.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.334.820.703</b>	<b>4.689.298.199</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	3.334.820.703	4.663.601.661
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	-	25.696.538
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.669.702.132.199</b>	<b>2.338.303.036.988</b>



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.090.127.064.333</b>	<b>1.758.101.029.465</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.061.049.299.499</b>	<b>1.718.925.275.315</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	460.991.929.440	405.216.354.791
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	55.437.959.344	65.879.136.090
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	23.000.734.549	2.973.103.196
4. Phải trả người lao động	314	V.17	1.541.761.649	4.782.147.921
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	2.927.733.683	2.697.172.323
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		825.927.922	1.122.278.400
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	271.993.900.462	109.262.947.747
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	1.244.329.352.450	1.126.992.134.847
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>29.077.764.834</b>	<b>39.175.754.150</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	V.19b	26.653.273.675	38.246.808.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	2.424.491.159	928.946.150
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>579.575.067.866</b>	<b>580.202.007.523</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>579.575.067.866</b>	<b>580.202.007.523</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	495.762.640.000	495.762.640.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		495.762.640.000	495.762.640.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.22	4.034.353.637	4.034.353.637
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.22	(11.978.525.300)	(11.978.525.300)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	31.763.082.105	31.763.082.105
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	64.089.914.291	58.545.326.758
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		48.481.817.291	58.545.326.758
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		15.608.097.000	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.22	(4.096.396.867)	2.075.130.323
<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 tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.669.702.132.199</b>	<b>2.338.303.036.988</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023




Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập



Phạm Viêt Đạt  
Kế toán trưởng



  
Vương Quang Diệu  
Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6.447.640.217.235	5.447.191.976.125
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	419.278.661	254.856.757
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6.447.220.938.574	5.446.937.119.368
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	6.262.317.140.284	5.235.745.446.842
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		184.903.798.290	211.191.672.526
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	36.762.860.369	7.550.073.490
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	106.271.261.877	94.376.637.939
Trong đó: chi phí lãi vay	23		103.989.816.914	91.018.040.939
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	47.242.720.715	61.487.568.081
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	42.332.193.597	37.550.944.591
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.820.482.470	25.326.595.405
12. Thu nhập khác	31	VI.8	2.984.665.358	2.661.192.319
13. Chi phí khác	32	VI.9	1.990.764.101	2.084.450.301
14. Lợi nhuận khác	40		993.901.257	576.742.018
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.814.383.727	25.903.337.423
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	15.273.653.799	6.274.139.505
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	25.696.538	71.220.047
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.515.033.390	19.557.977.871
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15.608.097.000	24.444.336.442
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(4.093.063.610)	(4.886.358.571)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10a	260	393
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10a	260	393



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Người lập



Phạm Viết Đạt  
Kế toán trưởng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26.814.383.727	25.903.337.423
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		V.9; V.10;		
	02	V.11; V.12	7.620.056.308	9.088.590.496
- Các khoản dự phòng		V.6; V.7	4.439.200.992	(681.995.104)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		04	(269.400.862)	100.194.846
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		05	(22.737.635.895)	(372.116.099)
- Chi phí lãi vay		06	103.989.816.914	91.018.040.939
- Các khoản điều chỉnh khác		07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		119.856.421.184	125.056.052.501
- Tăng, giảm các khoản phải thu		09	(204.642.526.661)	(43.795.744.553)
- Tăng, giảm hàng tồn kho		10	2.050.521.285	(64.720.981.753)
- Tăng, giảm các khoản phải trả		11	201.961.424.862	179.958.675.304
- Tăng, giảm chi phí trả trước		12	(2.004.337.530)	1.578.349.274
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả		V.18;		
	14	V.19a; V.15	(103.629.765.079)	(91.056.189.601)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(3.921.028.041)	(6.454.481.440)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		16	-	1.400.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		17	(11.368.799.944)	(9.147.941.736)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(1.698.089.924)</b>	<b>91.419.137.996</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9	(10.231.340.670)	(882.821.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9; VI.8	1.000.129.869	80.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(82.021.305.616)	(60.600.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	4.120.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(67.500.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		V.2a;		
	27	V.5a; VI.4	19.494.994.458	2.710.744.082
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(139.257.521.959)</b>	<b>(54.572.077.827)</b>



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20	4.352.991.552.888	3.483.167.719.110
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(4.233.494.183.548)	(3.493.129.067.199)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	V.20	(664.606.728)	(664.606.728)
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>118.832.762.612</b>	<b>(10.625.954.817)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(22.122.849.271)</b>	<b>26.221.105.352</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>86.797.642.228</b>	<b>60.564.950.422</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		15.397.560	11.586.454
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>64.690.190.517</b>	<b>86.797.642.228</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023

  
 Nguyễn Thị Thu Hiền  
 Người lập

  
 Phạm Viết Đạt  
 Kế toán trưởng

  
 Vương Quang Diệu  
 Tổng Giám đốc



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là kinh doanh thương mại và dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Mua bán, đại lý, ký gởi các mặt hàng công nghệ phẩm, lương thực, thực phẩm, vật tư thiết bị, phương tiện vận tải, rượu, nông sản, thủy hải sản, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, phân bón, thuốc trừ sâu, vật tư, máy móc thiết bị, mỹ phẩm; Đại lý ký gửi hàng hóa. Thu mua và chế biến hàng nông, thủy, hải sản xuất khẩu (không hoạt động tại trụ sở); Cho thuê xe du lịch; Mua bán sắt thép, kim loại phế liệu và dịch vụ phá dỡ tàu thuyền, ô tô cũ (không hoạt động tại trụ sở); Mua bán xe ô tô; Dịch vụ khai thuê hải quan; Dịch vụ giao nhận hàng hóa; Kinh doanh bất động sản.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 04 công ty con công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 5a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	Số 3, Đường 3 tháng 2, Phường 11, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn sản phẩm, thực phẩm công nghệ	98%	51%	98%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168	Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Phân phối si ngành hàng điện máy	93,75%	93,75%	93,75%	93,75%
Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam	Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Phát triển dịch vụ liên quan đến giáo dục	68%	68%	68%	68%
Công ty Cổ phần Nahaviwel	Số 2/41 Phạm Văn Bạch, Phường 15, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn các loại máy móc, thiết bị và phụ tùng công nghiệp	65%	65%	65%	65%

#### 5b. Công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tập đoàn chỉ đầu tư vào công ty liên kết là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tỉnh Phát Vina có trụ sở chính tại Số 56A, Quốc lộ 1A, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty liên kết này là 30%.



6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Các số liệu tương ứng của năm trước trước so sánh được với số liệu của năm này.
7. **Nhân viên**  
Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 158 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 142 nhân viên).

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**  
Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

1. **Chế độ kế toán áp dụng**  
Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).
2. **Cơ sở hợp nhất**  
Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### 3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.



Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của từng ngân hàng.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của từng ngân hàng.

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

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 5. Các khoản đầu tư tài chính

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

##### *Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*

###### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

##### *Các khoản 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 Tập đoàn 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập 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, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập 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 Tập đoàn 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 kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 6. 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 là phải thu khách hàng và phải thu khác 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản phải thu khác được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 7. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:
  - Xây dựng dự án bất động sản: bao gồm chi phí xây dựng, lãi vay, quyền sử dụng đất và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
  - Sản xuất sản phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.



Giá xuất kho được tính phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 8. 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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí sửa chữa, công cụ, dụng cụ và chi phí quảng cáo và phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Chi phí sửa chữa*

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### *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 với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

##### *Chi phí quảng cáo*

Chi phí quảng cáo được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

##### *Phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng*

Phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng đã trả cho quyền thuê mặt bằng đang sử dụng. Phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (72 tháng).

#### 9. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 10. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc, thiết bị	05 – 07
Phương tiện vận tải	03 – 06
Thiết bị văn phòng	03 – 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 05

#### 11. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Tập đoàn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03

#### 12. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí đền bù, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

##### *Chi phí san lấp mặt bằng*

Chi phí san lấp mặt bằng là các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra phục vụ giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng. Chi phí san lấp mặt bằng gắn với quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.



### **Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

### **13. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của cơ sở hạ tầng là bất động sản đầu tư trong 25 năm.

### **14. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh 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 nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### **15. Vốn chủ sở hữu**

#### **Vốn góp của chủ sở hữu**

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

#### **Thặng dư vốn cổ phần**

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 hoặc 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.

#### **Cổ phiếu quỹ**

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty mẹ phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

### **16. Phân phối lợi nhuận**

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.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

### **17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### **Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm**

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm 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 hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã 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. Khi hợp đồng quy 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.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.



Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, 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 năm trước, đến năm này mới phát sinh chiết khấu thương mại, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm này.
- Nếu khoản chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm sau.

### **19. 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 khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. 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 các khoản vốn vay chung trong đó có 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.

### **20. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

#### **Thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### **Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### **22. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.



**23. Báo cáo theo bộ phận**

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

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	425.060.043	1.172.623.753
Tiền gửi ngân hàng	16.114.357.025	39.676.412.944
Các khoản tương đương tiền (*)	48.150.773.449	45.948.605.531
<b>Cộng</b>	<b>64.690.190.517</b>	<b>86.797.642.228</b>

(\*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng.

Toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành trị giá 47.278.773.449 VND, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh trị giá 872.000.000 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20a).

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

**2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>73.571.305.616</b>	<b>73.571.305.616</b>	<b>60.600.000.000</b>	<b>60.600.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	73.571.305.616	73.571.305.616	60.600.000.000	60.600.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>76.680.000.000</b>	<b>76.680.000.000</b>	<b>7.630.000.000</b>	<b>7.630.000.000</b>
Trái phiếu	51.050.000.000	51.050.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	25.630.000.000	25.630.000.000	7.630.000.000	7.630.000.000
<b>Cộng</b>	<b>150.251.305.616</b>	<b>150.251.305.616</b>	<b>68.230.000.000</b>	<b>68.230.000.000</b>

Toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh trị giá 22.900.000.000 VND, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh trị giá 4.300.000.000 VND, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam trị giá 14.760.986.304 VND, Ngân hàng TMCP Sài Gòn trị giá 51.050.000.000 VND, Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2 trị giá 5.000.000.000 VND và Ngân hàng Sinopac – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh trị giá 9.300.000.000 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20a).

Toàn bộ trái phiếu của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh trị giá 5.000.000.000 VND và trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh trị giá 20.630.000.000 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20a).

**2b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc	67.500.000.000	-
Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	-	-
<b>Cộng</b>	<b>67.500.000.000</b>	<b>-</b>

Trong năm, Tập đoàn đã góp 67.500.000.000 VND chiếm 30% vốn điều lệ của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tính Phát Vina. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn nắm giữ 30% vốn điều lệ của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tính Phát Vina (số đầu năm là 0% vốn điều lệ).

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Góp vốn	67.500.000.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>67.500.000.000</b>	<b>-</b>

**Tình hình hoạt động của công ty liên kết**

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tính Phát Vina đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

**Giao dịch với công ty liên kết**

Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tính Phát Vina là công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Bán hàng hóa	1.305.030.199.943	-
Mua hàng hóa	45.496.869.572	-
Cho thuê bất động sản đầu tư	20.000.000	-
Lãi phạt trả chậm	5.400.192.538	-

**2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vũng Tàu (i)	120.000.000.000	-	-	120.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Nahaviwel Miền Bắc (ii)	496.100.000	-	-	496.100.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>120.496.100.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.496.100.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502401667 ngày 26 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vũng Tàu 120.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.



- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108691200 ngày 09 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Nahaviwel Miền Bắc 496.100.000 VND, tương đương 32,25% vốn điều lệ. Tập đoàn không có các ảnh hưởng đáng kể đến các hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Nahaviwel Miền Bắc nên khoản đầu tư này được trình bày ở khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>324.058.254.165</b>	<b>6.205.896.677</b>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tính Phát Vina	317.827.357.488	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	6.230.896.677	6.205.896.677
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>646.997.945.042</b>	<b>684.920.447.071</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thép Nguyễn Minh	97.429.303.967	154.363.798.163
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thép Nguyễn Minh	91.379.308.137	34.905.812.033
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhật Kim	44.850.684.000	47.850.684.000
Công ty TNHH Việt Quang	39.347.902.388	39.737.902.388
Công ty TNHH Xây dựng Công trình Điện và Kinh doanh Vật tư 621	26.856.026.623	28.856.026.623
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại An Môn STL	25.435.924.779	26.749.010.486
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Vật tư An Thịnh	9.567.565.000	11.567.565.000
Các khách hàng khác	312.131.230.148	340.889.648.378
<b>Cộng</b>	<b>971.056.199.207</b>	<b>691.126.343.748</b>

### Nợ quá hạn

Công ty có các khoản nợ quá hạn từ 2 năm đến 3 năm và trên 3 năm. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhật Kim	44.850.684.000	47.850.684.000
Công ty TNHH Việt Quang	39.347.902.388	39.737.902.388
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Tiên Tiến	28.066.516.000	30.066.516.000
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Thương mại Minh Huệ	27.448.624.000	29.448.624.000
Công ty TNHH Xây dựng Công trình Điện và Kinh doanh Vật Tư 621	26.856.026.623	28.856.026.623
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Công trình Miền Nam	22.589.924.000	24.589.924.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Xây dựng An Khang	21.212.180.000	21.212.180.000
Công ty TNHH Thương mại Navico Sài Gòn	19.950.000.000	19.950.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Nhà phố và Địa ốc Saigon New	14.753.184.000	16.753.184.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Nam Đô	14.322.826.724	14.322.826.724
Công ty TNHH Đầu tư Metro Star	13.089.579.000	13.089.579.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Vật tư An Thịnh	9.567.565.000	11.567.565.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thực phẩm Nông sản Xây dựng Đô Thành	7.557.094.400	7.557.094.400
<b>Cộng</b>	<b>289.612.106.135</b>	<b>305.002.106.135</b>

Bà Trần Duy Kiều, Ông Lê Vũ Minh Tuấn dùng tài sản đảm bảo bảo lãnh các khoản phải thu của Tập đoàn. Chi tiết như sau:

Bà Trần Duy Kiều, Ông Lê Vũ Minh Tuấn dùng tài sản đảm bảo bảo lãnh các khoản phải thu của Công ty. Chi tiết như sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 989127, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00945 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh ký cấp ngày 27 tháng 3 năm 2018 tọa lạc tại 352/21 Đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 532874, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01286 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh ký cấp ngày 01 tháng 4 năm 2019 tọa lạc tại 401/2A đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng 942,3m2 diện tích đất ở tại Khu đô thị Công nghệ FPT, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

Bà Tổng Thị Quang và Ông Lê Quốc Khánh dùng toàn bộ 29,5% cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Nahaviwel đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ nợ phải thu của Công ty Cổ phần Phát triển Tân Nam Đô.

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Minh Tùng	10.140.000.000	10.140.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Công trình Điện và Kinh doanh Vật tư 621	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Long Bình	6.412.120.000	-
Bà Dương Thụy Kim Ngân	-	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	5.639.213.128	3.115.852.371
<b>Cộng</b>	<b>30.191.333.128</b>	<b>26.255.852.371</b>

### 5. Phải thu khác

#### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>85.331.018.801</b>	<b>-</b>	<b>87.537.630.400</b>	<b>-</b>
Bà Trần Thị Minh Trang - Đặt cọc mua quyền sử dụng đất <sup>(i)</sup>	47.000.000.000	-	47.000.000.000	-
Bà Trần Thị Minh Trang - Tiền mượn tạm	-	-	4.404.000.000	-
Bà Trần Duy Kiều - Đặt cọc mua quyền sử dụng đất	10.300.000.000	-	10.300.000.000	-
Quỹ thưởng Hội đồng quản trị chi vượt nguồn	7.298.707.401	-	-	-
Ông Nguyễn Quang Hòa - Tạm ứng <sup>(ii)</sup>	5.742.681.000	-	12.000.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Thư - Đặt cọc mua quyền sử dụng đất <sup>(i)</sup>	5.300.000.000	-	5.300.000.000	-



	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Ngô Bình Giang:	7.299.630.400	-	6.587.630.400	-
- Đặt cọc mua quyền sử dụng đất	5.053.000.000	-	5.073.000.000	-
- Xin cấp giấy chứng nhận đầu tư công trình	800.000.000	-	1.014.630.400	-
- Xin giấy phép xây dựng	1.446.630.400	-	500.000.000	-
Ông Nguyễn Quang Hòa - Tiền mượn	2.150.000.000	-	1.446.000.000	-
Bà Trần Duy Kiều - Tạm ứng	240.000.000	-	500.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>66.207.441.775</b>	<b>-</b>	<b>141.492.237.094</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ TN9 - Hợp tác đầu tư	-	-	65.000.000.000	-
Bà Vương Thanh Thảo - Ký quỹ mua cổ phần <sup>(iii)</sup>	44.500.000.000	-	44.500.000.000	-
Ông Trương Tuấn Anh - Ký quỹ mua cổ phần <sup>(iii)</sup>	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Vũ - Ký quỹ mua cổ phần <sup>(iii)</sup>	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Đất nền Hạnh Phúc - Ký quỹ mua cổ phần	-	-	12.636.000.000	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt nguồn	247.908.284	-	269.788.788	-
Lãi dự thu	3.631.534.806	-	993.789.721	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	208.000.000	-	125.000.000	-
Phải thu người lao động	655.001.969	-	126.452.498	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.464.996.716	-	7.341.206.087	-
<b>Cộng</b>	<b>151.538.460.576</b>	<b>-</b>	<b>229.029.867.494</b>	<b>-</b>

(i) Khoản tạm ứng tiền mua quyền sử dụng đất của dự án Suối Rao, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

(ii) Khoản tạm ứng để phát triển dự án Khu dân cư Công nghiệp Phước Bình, Xã Phước Bình, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

(iii) Theo hợp đồng đặt cọc và hứa chuyển nhượng cổ phần ngày 25 tháng 3 năm 2020 tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Ozon Xanh để sở hữu 100% vốn của công ty với tổng giá trị chuyển nhượng là 74.900.000.000 VND.

#### 5b. Phải thu dài hạn khác

Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn.

#### 6. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	89.584.432	-	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	89.584.432	-
Công ty TNHH MTV Kết cấu Thép Hồng Phúc	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	87.190.985	61.033.690	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	59.799.981	41.859.987
	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	59.799.981	29.899.991			
Phải thu tổ chức và cá nhân khác				Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	330.102.584	231.071.809
	Trên 3 năm	560.413.260	233.867.233	Trên 3 năm	560.413.260	233.867.233
<b>Cộng</b>		<b>796.988.658</b>	<b>324.800.914</b>		<b>1.039.900.257</b>	<b>506.799.029</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	533.101.228	748.098.682
Trích lập dự phòng bổ sung		52.452.804
Hoàn nhập dự phòng	(60.913.484)	(267.450.258)
<b>Số cuối năm</b>	<b>472.187.744</b>	<b>533.101.228</b>

#### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	21.235.700.038	-
Nguyên liệu, vật liệu	993.278.592	-	41.234.306	-
Công cụ, dụng cụ	99.643.964	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	800.653.591	-	7.005.600	-
Thành phẩm	955.717.913	-	-	-
Hàng hóa <sup>(*)</sup>	986.441.983.567	(4.616.815.037)	970.123.158.435	(116.700.561)
Hàng gửi đi bán	70.142.284	-	4.842.817	-
<b>Cộng</b>	<b>989.361.419.911</b>	<b>(4.616.815.037)</b>	<b>991.411.941.196</b>	<b>(116.700.561)</b>

(\*) Số dư cuối kỳ bao gồm hàng hóa bất động sản trị giá 32.669.922.445 VND. Theo Hợp đồng mua bán căn hộ, Tập đoàn đã mua 06 căn hộ thuộc Dự án Léman Luxury Apartements của Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam và đã thanh toán 95% giá trị căn hộ. Tập đoàn cũng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Liên Hiệp Quốc và đã thu được 54% giá trị hợp đồng.

Một số hàng hóa tồn kho cuối năm với giá trị lần lượt theo tỷ lệ là 150%/dư nợ vay, 135%/dư nợ vay và 110% dư nợ vay và đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20a).



Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	116.700.561	583.698.211
Trích lập dự phòng bổ sung	4.500.114.476	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(466.997.650)
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.616.815.037</b>	<b>116.700.561</b>

## 8. Chi phí trả trước

### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	185.285.951	154.496.279
Chi phí quảng cáo	-	34.712.663
Chi phí thi công, sửa chữa	290.696.456	98.262.450
Phí Upas LC	3.173.618.078	234.882.855
Chi phí thuê văn phòng	-	165.258.800
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.515.082.153	1.143.951.103
<b>Cộng</b>	<b>5.164.682.638</b>	<b>1.831.564.150</b>

### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	33.080.400	171.034.161
Chi phí sửa chữa	2.138.000.996	3.354.997.014
Phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng	791.666.678	1.041.666.674
Các chi phí trả trước dài hạn khác	372.072.629	95.903.812
<b>Cộng</b>	<b>3.334.820.703</b>	<b>4.663.601.661</b>

## 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	14.778.328.727	18.879.827.400	10.500.972.287	103.618.190	112.565.250	44.375.311.854
Mua sắm trong năm	125.571.000	8.387.062.363	1.718.707.307	-	-	10.231.340.670
Thanh lý TSCĐ	-	-	(2.214.900.000)	-	-	(2.214.900.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.903.899.727</b>	<b>27.266.889.763</b>	<b>10.004.779.594</b>	<b>103.618.190</b>	<b>112.565.250</b>	<b>52.391.752.524</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.463.982.854	17.704.127.410	2.924.690.182	55.778.000	30.065.250	25.178.643.696
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	9.327.210.262	17.775.967.564	7.697.359.744	69.216.970	83.678.687	34.953.433.227
Khấu hao trong năm	830.770.799	709.187.791	1.098.328.111	5.980.020	26.025.459	2.670.292.180
Thanh lý TSCĐ	-	-	(1.819.666.483)	-	-	(1.819.666.483)
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.157.981.061</b>	<b>18.485.155.355</b>	<b>6.976.021.372</b>	<b>75.196.990</b>	<b>109.704.146</b>	<b>35.804.058.924</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	5.451.118.465	1.103.859.836	2.803.612.543	34.401.220	28.886.563	9.421.878.627
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.745.918.666</b>	<b>8.781.734.408</b>	<b>3.028.758.222</b>	<b>28.421.200</b>	<b>2.861.104</b>	<b>16.587.693.600</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 11.362.674.835 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 2 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Hóc Môn (xem thuyết minh số V.20).

## 10. Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định thuê tài chính của Tập đoàn bao gồm phương tiện vận tải, truyền dẫn chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	2.026.177.582	900.523.376	1.125.654.206
Khấu hao trong năm	-	675.392.532	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.026.177.582</b>	<b>1.575.915.908</b>	<b>450.261.674</b>

Theo hợp đồng thuê tài sản số B20080971 ngày 10 tháng 8 năm 2020, Công ty được quyền mua tài sản khi kết thúc thời hạn thuê.

## 11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chi phí san lấp mặt bằng	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	25.255.147.500	2.620.320.917	670.531.500	28.545.999.917
Giảm khác	-	-	(351.000.000)	(351.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>25.255.147.500</b>	<b>2.620.320.917</b>	<b>319.531.500</b>	<b>28.194.999.917</b>

*Trong đó:*

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

### Giá trị hao mòn

Số đầu năm	-	960.706.605	564.021.000	1.524.727.605
Khấu hao trong năm	-	-	106.510.500	106.510.500
Giảm khác	-	-	(351.000.000)	(351.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>960.706.605</b>	<b>319.531.500</b>	<b>1.280.238.105</b>

### Giá trị còn lại

Số đầu năm	25.255.147.500	1.659.614.312	106.510.500	27.021.272.312
<b>Số cuối năm</b>	<b>25.255.147.500</b>	<b>1.659.614.312</b>	<b>-</b>	<b>26.914.761.812</b>

*Trong đó:*

Tạm thời không sử dụng

Một số tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 25.255.147.500 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20a).

## 12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chỉ bao gồm cơ sở hạ tầng cho thuê, chi tiết như sau

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	106.202.325.022	36.738.350.779	69.463.974.243
Khấu hao trong năm	-	4.167.861.096	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>106.202.325.022</b>	<b>40.906.211.875</b>	<b>65.296.113.147</b>



Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà, Số 451 - 453 Nguyễn Tri Phương	141.035.215	141.035.215	-
Nhà, Số 01 - 03 Ngô Gia Tự	225.346.533	200.182.808	25.163.725
Nhà, Số 355 - 365 Ngô Gia Tự	1.090.075.017	825.065.706	265.009.311
Nhà, Số 192 - 198 Ngô Gia Tự	523.520.568	465.060.883	58.459.685
Nhà, Số 07 - 09 Lý Thái Tổ	59.117.794	59.117.794	-
Văn phòng làm việc, Số 355 Ngô Gia Tự	291.231.724	220.429.977	70.801.747
Văn phòng làm việc, Số 192 - 198 Ngô Gia Tự	1.627.213.182	1.627.213.182	-
Văn phòng làm việc, Số 451-453 Nguyễn Tri Phương	178.431.190	178.431.190	-
Tòa nhà cao ốc văn phòng, Số 111 - 121 Ngô Gia Tự	22.794.709.320	11.164.639.240	11.630.070.080
Cửa hàng Kinh doanh và Văn phòng, Số 277B Cách mạng tháng 8	79.271.644.479	26.025.035.880	53.246.608.599
<b>Cộng</b>	<b>106.202.325.022</b>	<b>40.906.211.875</b>	<b>65.296.113.147</b>

Toàn bộ bất động sản đầu tư đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem thuyết minh số V.20).

#### 13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất chi tiết phát sinh. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	25.696.538	96.916.585
Phát sinh trong năm	-	25.696.538
Hoàn nhập trong năm	(25.696.538)	(96.916.585)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>25.696.538</b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

#### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi nhánh Công ty TNHH Marubeni - Itochu Steel Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh	215.446.784.185	145.988.994.093
Công ty TNHH Hanwa Việt Nam	59.705.740.789	51.529.888.226
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Lê Khánh	-	39.942.662.211
Công ty TNHH SMC - Summit	29.999.475.762	37.135.589.964
Các nhà cung cấp khác	155.839.928.704	130.619.220.297
<b>Cộng</b>	<b>460.991.929.440</b>	<b>405.216.354.791</b>

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

#### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Liên Hiệp Quốc (*)	36.870.147.194	53.397.392.697
Công ty Cổ phần Phạm Phúc Gia	6.480.000.000	7.800.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Cơ khí Long Thịnh Việt	7.800.000.000	-
Các khách hàng khác	4.287.812.150	4.681.743.393
<b>Cộng</b>	<b>55.437.959.344</b>	<b>65.879.136.090</b>

(\*) Khoản trả trước tiền chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Dự án Léman Luxury Apartments (xem thuyết minh số V.7).

#### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.785.628	-	13.876.941.552	(4.431.859.702)	9.461.867.478	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	15.916.496.373	(15.916.496.373)	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	863.303.884	(863.303.884)	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	1.103.606.135	(1.103.606.135)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	908.200.367	849.080.400	15.273.653.799	(3.921.028.041)	12.260.826.125	849.080.400
Thuế thu nhập cá nhân	1.516.144.979	-	2.836.783.096	(3.405.823.634)	947.104.441	-
Thuế nhà thầu	-	21.853.026	5.500.000	(5.500.000)	-	21.853.026
Tiền thuê đất	-	-	5.258.061.891	(5.258.061.891)	-	-
Các loại thuế khác	531.972.222	-	273.229.139	(474.264.856)	330.936.505	-
<b>Cộng</b>	<b>2.973.103.196</b>	<b>870.933.426</b>	<b>55.407.575.869</b>	<b>(35.379.944.516)</b>	<b>23.000.734.549</b>	<b>870.933.426</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hàng hóa xuất khẩu	0%
- Doanh thu trong nước	05%
- Hàng hóa tiêu thụ nội địa và dịch vụ khác	10%

Riêng trong giai đoạn từ 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, các công ty trong Tập đoàn áp dụng thuế suất 8% đối với hàng hóa tiêu thụ trong nước theo quy định tại Nghị định 15/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ.

#### Thuế xuất, nhập khẩu

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.



Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm bao gồm:

	Năm nay	Năm trước
Tại Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	-	-
Tại Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam	15.273.653.799	6.274.139.505
Tại Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168	-	-
Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam	-	-
Tại Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	-	-
<b>Cộng</b>	<b>15.273.653.799</b>	<b>6.274.139.505</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### Tiền thuê đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

#### Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo qui định.

#### 17. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho công nhân viên.

#### 18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	1.776.549.648	1.431.855.019
Chi phí thuế TNCN nộp thay	296.541.668	477.583.334
Tiền chậm nộp tiền thuê đất truy thu mặt bằng 111 - 121 Ngô Gia Tự	415.461.242	-
Chi phí hoa hồng môi giới	-	388.152.000
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	439.181.125	399.581.970
<b>Cộng</b>	<b>2.927.733.683</b>	<b>2.697.172.323</b>

#### 19. Phải trả khác

##### 19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>37.075.000.000</b>	<b>43.545.000.000</b>
Ông Nguyễn Quang Hòa - Tiền mượn	31.575.000.000	38.045.000.000
Bà Trần Thị Minh Trang - Tiền mượn	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	500.000.000	500.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>234.918.900.462</b>	<b>65.717.947.747</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Bảo lãnh thanh toán	185.903.598.838	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại So Ho Nữ Ước	21.577.000.000	14.775.000.000
Ông Hồ Nam Huy - Đầu tư Dự án suối Rao (*)	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Giao nhận hàng Quốc tế	8.440.000.000	26.200.000.000
Ông Hồ Tấn Cường - Phải trả tiền góp vốn	1.200.000.000	-
Bà Phạm Thị Kim Trâm - Tiền mượn	1.450.000.000	8.000.000.000

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	197.470.000	30.150.000
Lãi vay phải trả	32.878.100	17.520.894
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.117.953.524	1.695.276.853
<b>Cộng</b>	<b>271.993.900.462</b>	<b>109.262.947.747</b>

(\*) Đây là khoản Ông Hồ Nam Huy hợp tác đầu tư Dự án “ Khu dân cư kết hợp du lịch nghỉ dưỡng Thiên Nam” tại xã Suối Rao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo hợp đồng nguyên tắc Hợp tác đầu tư phát triển dự án ngày 15 tháng 4 năm 2021 giá trị hợp đồng là 102.000.000.000 VND.

#### 19b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>17.000.000.000</b>	<b>29.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa - Nhận ký quỹ dài hạn	17.000.000.000	29.000.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>9.653.273.675</b>	<b>9.246.808.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.653.273.675	9.246.808.000
<b>Cộng</b>	<b>26.653.273.675</b>	<b>38.246.808.000</b>

#### 19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

#### 20. Vay và nợ thuê tài chính

##### 20a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>1.239.030.274.588</b>	<b>1.050.225.528.119</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	397.821.464.382	399.621.879.317
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10, TP. Hồ Chí Minh <sup>(ii)</sup>	111.424.345.997	234.674.476.657
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành <sup>(iii)</sup>	474.491.480.704	174.527.301.204
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(iv)</sup>	149.850.318.484	149.630.170.553
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 <sup>(v)</sup>	4.999.990.743	63.497.632.987
Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hóc Môn <sup>(vi)</sup>	28.150.528.128	19.586.067.401
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam <sup>(vii)</sup>	26.299.994.325	8.688.000.000
Ngân hàng Sinopac – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh <sup>(viii)</sup>	45.992.151.825	-
<b>Vay ngắn hạn tổ chức khác <sup>(ix)</sup></b>	<b>450.000.000</b>	<b>450.000.000</b>
<b>Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(x)</sup></b>	<b>2.664.000.000</b>	<b>75.508.000.000</b>
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)</b>	<b>1.742.006.712</b>	<b>144.000.000</b>
<b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)</b>	<b>443.071.150</b>	<b>664.606.728</b>
<b>Cộng</b>	<b>1.244.329.352.450</b>	<b>1.126.992.134.847</b>



- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 4,5 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu (xem thuyết minh số V.2a); các tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất (xem thuyết minh số V.11); bất động sản đầu tư (xem thuyết minh số V.12) và 15 quyền sử dụng đất của Bà Trần Thị Minh Trang với tổng diện tích 80.959,40 m<sup>2</sup> tại Xã Suối Rao, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (xem thuyết minh số VII.2a).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay tối đa không quá 04 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn (xem thuyết minh số V.1), các tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.9) và bất động sản đầu tư (xem thuyết minh số V.12) và hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép các loại giá trị tối thiểu 110% dư nợ vay và tương đương vay (xem thuyết minh số V.7).
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 05 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (xem thuyết minh số V.1) và hàng tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn tài trợ của Ngân hàng (xem thuyết minh số V.7).
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh và phát hành L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (xem thuyết minh số V.1) và hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép các loại giá trị tối thiểu 150% dư nợ vay và tương đương vay (xem thuyết minh số V.7).
- (v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản tại thửa đất số 440, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ 401/2A Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; bất động sản tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ 352/21 Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và 08 lô đất tại Khu đô thị công nghệ FPT, Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của Bà Trần Duy Kiều, trị giá 58.884.541.000 VND (xem thuyết minh số VII.2a).
- (vi) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn để thanh toán các khoản nợ với lãi suất 6%/năm thời hạn vay 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (xem thuyết minh số V.2a) và các tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.9).
- (vii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ 436 Phú Thọ Hoà, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Ông Trần Minh Luận và Bà Lê Thị Thùy Trang trị giá 14.512.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.2a).
- (viii) Khoản vay Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng 20% hợp đồng tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

- (ix) Khoản vay Công ty Cổ phần Giao nhận hàng Quốc tế để thanh toán tiền hàng với lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay tối đa 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- (x) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân khác để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 06 tháng.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	1.050.225.528.119	4.343.115.303.339	-	(4.154.310.556.870)	1.239.030.274.588
Vay ngắn hạn tổ chức khác	450.000.000	-	-	-	450.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân	75.508.000.000	5.583.000.000	-	(78.427.000.000)	2.664.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	144.000.000	-	1.742.006.712	(144.000.000)	1.742.006.712
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	664.606.728	-	443.071.150	(664.606.728)	443.071.150
<b>Cộng</b>	<b>1.126.992.134.847</b>	<b>4.348.698.303.339</b>	<b>2.185.077.862</b>	<b>(4.233.546.163.598)</b>	<b>1.244.329.352.450</b>

#### 20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	<b>2.424.491.159</b>	<b>485.875.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn <sup>(i)</sup>	2.237.616.159	-
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 <sup>(ii)</sup>	186.875.000	284.375.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Sài Gòn	-	201.500.000
<b>Nợ thuê tài chính <sup>(iii)</sup></b>	<b>-</b>	<b>443.071.150</b>
<b>Cộng</b>	<b>2.424.491.159</b>	<b>928.946.150</b>

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn để thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất que hàn với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn tối đa 06 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 5 năm 2022. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.9).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2 để thanh toán một phần tiền mua xe ô tô con nhãn hiệu Ford, số loại Ford XLS 4X2 AT - 2.2L - 5 chỗ với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 05 /năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Số tiền vay được hoàn trả hàng tháng, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 12 năm 2020. Khoản vay này được đảm bảo bằng xe tải pickup cabin kép nhãn hiệu ford, biển số 51D-669.76 (xem thuyết minh số V.9).
- (iii) Thuê tài chính Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Chailease để mua xe ô tô.
- Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.



Kỳ hạn thanh toán khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm
<b>Số cuối năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	4.166.497.871	1.742.006.712	2.424.491.159	-
Nợ thuê tài chính	443.071.150	443.071.150	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.609.569.021</b>	<b>2.185.077.862</b>	<b>2.424.491.159</b>	<b>-</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay dài hạn ngân hàng	629.875.000	144.000.000	485.875.000	-
Nợ thuê tài chính	1.107.677.878	664.606.728	443.071.150	-
<b>Cộng</b>	<b>1.737.552.878</b>	<b>808.606.728</b>	<b>928.946.150</b>	<b>-</b>

Tổng nợ thuê tài chính phải trả như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Tiền gốc phải trả	443.071.150	-	-	443.071.150
Lãi thuê phải trả	15.002.422	-	-	15.002.422
<b>Nợ thuê tài chính phải trả</b>	<b>458.073.572</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>458.073.572</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền gốc phải trả	664.606.728	443.071.150	-	1.107.677.878
Lãi thuê phải trả	77.626.811	15.002.422	-	92.629.233
<b>Nợ thuê tài chính phải trả</b>	<b>742.233.539</b>	<b>458.073.572</b>	<b>-</b>	<b>1.200.307.111</b>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển		Số cuối năm
			Số tiền vay phát sang vay ngắn hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	
Vay dài hạn ngân hàng	485.875.000	4.293.249.549	(1.742.006.712)	(612.626.678)	2.424.491.159
Nợ thuê tài chính	443.071.150	-	(443.071.150)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>928.946.150</b>	<b>4.293.249.549</b>	<b>(2.185.077.862)</b>	<b>(612.626.678)</b>	<b>2.424.491.159</b>

#### 20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

#### 21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	682.161.189	1.909.587.422	(1.863.429.000)	728.319.611
Quỹ phúc lợi	3.244.855.296	818.394.609	(5.039.477.800)	(976.227.895)
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	(4.196.805.273)	1.363.991.016	(4.465.893.144)	(7.298.707.401)
<b>Cộng</b>	<b>(269.788.788)</b>	<b>4.091.973.047</b>	<b>(11.368.799.944)</b>	<b>(7.546.615.685)</b>

(\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt nguồn công ty mẹ đầu năm được trình bày ở chi tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" (xem thuyết minh số V.5a).

#### 22. Vốn chủ sở hữu

##### 22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

##### 22b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	49.576.264	49.576.264
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	49.576.264	49.576.264
- Cổ phiếu phổ thông	49.576.264	49.576.264
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(344.954)	(344.954)
- Cổ phiếu phổ thông	(344.954)	(344.954)
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.231.310	49.231.310
- Cổ phiếu phổ thông	49.231.310	49.231.310
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

##### 22c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 07 tháng 5 năm 2022 như sau:

	Số tiền (VND)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.727.982.031
- Trích Quỹ hoạt động của Hội đồng quản trị	1.363.991.016
- Trích Quỹ tham gia công tác xã hội	1.000.000.000

#### 23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

##### 23a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	14.793.071.800	12.946.921.000
Trên 01 năm đến 05 năm	40.705.589.458	42.655.629.041
Trên 05 năm	7.090.246.575	13.201.446.575
<b>Cộng</b>	<b>62.588.907.833</b>	<b>68.803.996.616</b>

##### 23b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 5.004,24 USD (số đầu năm là 24.564,39 USD).



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

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

**1a. Tổng doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	6.297.687.480.243	5.301.832.399.239
Doanh thu bán thành phẩm	89.196.409.133	93.289.876.841
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	48.230.308.268	45.023.133.299
Doanh thu dịch vụ khác	12.526.019.591	7.046.566.746
<b>Cộng</b>	<b><u>6.447.640.217.235</u></b>	<b><u>5.447.191.976.125</u></b>

Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	48.230.308.268	45.023.133.299
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	19.036.238.289	18.224.240.524
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>29.194.069.979</u></b>	<b><u>26.798.892.775</u></b>

**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Trong năm Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bán hàng hóa	17.390.600.874	3.243.409.783
Cho thuê bất động sản đầu tư	15.408.000.000	14.124.000.000

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chiết khấu thương mại	17.330.876	30.665.776
Hàng bán bị trả lại	309.796.314	224.121.588
Giảm giá hàng bán	92.151.471	69.393
<b>Cộng</b>	<b><u>419.278.661</u></b>	<b><u>254.856.757</u></b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	6.152.305.902.800	5.128.094.325.620
Giá vốn của thành phẩm đã bán	82.250.176.486	82.806.438.135
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	19.036.238.289	18.224.240.524
Giá vốn của dịch vụ khác đã cung cấp	8.841.523.270	7.087.440.213
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(116.700.561)	(466.997.650)
<b>Cộng</b>	<b><u>6.262.317.140.284</u></b>	<b><u>5.235.745.446.842</u></b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.633.683.915	2.179.502.568
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	48.547.658	37.207.357
Lãi chuyển nhượng cổ phần	7.011.111.455	-
Lãi đầu tư trái phiếu	8.487.944.173	1.170.372.158
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	615.380.495	1.720.028.328
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	269.400.862	-
Lãi bán hàng trả chậm	13.696.791.811	2.442.963.079
<b>Cộng</b>	<b><u>36.762.860.369</u></b>	<b><u>7.550.073.490</u></b>

**5. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	103.989.816.914	91.018.040.939
Lỗ từ hoạt động đầu tư dự án	-	3.000.000.000
Chiết khấu thanh toán	-	6.391.430
Lãi mua hàng trả chậm	8.802.864	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	2.272.642.099	162.439.829
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	100.194.846
Chi phí tài chính khác	-	89.570.895
<b>Cộng</b>	<b><u>106.271.261.877</u></b>	<b><u>94.376.637.939</u></b>

**6. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	13.274.401.076	11.960.145.334
Chi phí vật liệu, bao bì	363.705.231	345.473.989
Chi phí đồ dùng văn phòng	162.213.879	321.914.832
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.237.497.219	1.095.964.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.553.978.657	36.967.464.261
- Chi phí tiện ích	573.698.437	461.689.185
- Chi phí thuê kho, bảo trì	1.183.573.129	1.562.197.471
- Chi phí dịch vụ ngân hàng	285.700.758	137.433.371
- Chi phí nhận hàng tự doanh	16.756.211.241	32.653.622.561
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	1.754.795.092	2.152.521.673
Chi phí khác	11.650.924.653	10.796.604.911
<b>Cộng</b>	<b><u>47.242.720.715</u></b>	<b><u>61.487.568.081</u></b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	15.383.212.124	19.632.529.598
Chi phí vật liệu, bao bì	360.896.554	595.048.677
Chi phí đồ dùng văn phòng	333.139.445	373.470.432
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.575.608.913	1.939.532.784
Dự phòng phải thu khó đòi	(60.913.484)	(214.997.454)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.801.395.380	10.105.939.049
Các chi phí khác	3.938.854.665	5.119.421.505
<b>Cộng</b>	<b><u>42.332.193.597</u></b>	<b><u>37.550.944.591</u></b>



**8. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	604.896.352	22.241.373
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	180.219.328	1.427.328.000
Phí vận chuyển, bảo hiểm	428.511.214	709.615.853
Thu nhập khác	1.770.970.464	502.007.093
<b>Cộng</b>	<b>2.984.665.358</b>	<b>2.661.192.319</b>

**9. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý vật tư đóng gói	-	43.518.219
Phạt do vi phạm hợp đồng	956.011.140	1.224.000.000
Thuế bị phạt, bị truy thu	886.298.203	419.945.649
Phạt chậm nộp bảo hiểm xã hội	-	33.545.245
Phạt vi phạm hành chính	6.650.000	250.663.048
Chi phí khác	141.804.758	112.778.140
<b>Cộng</b>	<b>1.990.764.101</b>	<b>2.084.450.301</b>

**10. Lãi trên cổ phiếu****10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	15.608.097.000	24.444.336.442
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.809.457.460)	(4.091.973.047)
Trích Quỹ tham gia công tác xã hội	-	(1.000.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	12.798.639.540	19.352.363.395
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	49.231.310	49.231.310
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>260</b>	<b>393</b>

**10b. Thông tin khác**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ tham gia công tác xã hội khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Việc tính lại này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước tăng từ 375 VND lên 393 VND.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	86.685.178.172	85.319.190.035
Chi phí nhân công	31.136.408.568	32.336.801.291
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.620.056.308	9.088.590.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.165.522.117	51.970.724.039
Chi phí khác bằng tiền	35.201.648.476	31.713.647.004
<b>Cộng</b>	<b>205.808.813.641</b>	<b>210.428.952.865</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Tài sản cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng cho thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	60.062.408.141	40.641.219.291
Trên 01 năm đến 05 năm	170.703.956.210	122.171.622.945
Trên 05 năm	179.350.934.727	179.229.898.795
<b>Cộng</b>	<b>410.117.299.078</b>	<b>342.042.741.032</b>

**2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng) của Công ty mẹ. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban điều hành và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay	Năm trước
<b>Ông Nguyễn Quang Hòa</b>		
Tạm ứng	24.742.681.000	12.000.000.000
Hoàn trả tạm ứng	31.000.000.000	12.603.000.000
Tiền mượn	72.699.000.000	-
<b>Bà Trần Thị Minh Trang</b>		
Mượn tạm tiền mua hàng	1.672.110.000	1.442.510.000
Hoàn trả tiền mượn tạm tiền mua hàng	-	1.672.110.000
<b>Ông Lê Đức Hoàng Long</b>		
Hoàn tạm ứng	-	444.890.000
<b>Bà Trần Duy Kiều</b>		
Tạm ứng	-	240.000.000
<b>Ông Vương Quang Diệu</b>		
Tạm ứng	5.552.270.000	-
Hoàn trả tạm ứng	5.552.270.000	-
<b>Ông Ngô Bình Giang</b>		
Tạm ứng chi phí pháp lý dự án	-	2.450.000.000
Xin cấp giấy chứng nhận đầu tư công trình	-	1.014.630.400
Xin giấy phép xây dựng	-	500.000.000



### Cam kết bảo lãnh

Bà Trần Thị Minh Trang – Cổ đông Công ty mẹ dùng 15 quyền sở hữu đất thuộc sở hữu của mình để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20a).

Bà Trần Duy Kiều – Cổ đông Công ty mẹ dùng bất động sản tại thửa đất số 440, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ 401/2A Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; bất động sản tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ 352/21 Bình Lợi, phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và 08 lô đất tại Khu đô thị công nghệ FPT, Đà Nẵng để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 (xem thuyết minh số V.20a).

Ông Trần Minh Luận và Bà Lê Thị Thùy Trang – Cổ đông Công ty mẹ dùng bất động sản tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ 436 Phú Thọ Hoà, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (xem thuyết minh số V.20a).

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày ở các thuyết minh số V.5a.

### Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>			
Ông Nguyễn Quang Hòa – Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	600.000.000	600.000.000
Ông Vương Quang Diệu – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	2.220.281.787	420.000.000	2.640.281.787
Ông Hồ Văn Tuyên – Thành viên Hội đồng quản trị, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	600.000.000	600.000.000
Bà Trần Thị Hiền – Thành viên Hội đồng quản trị	-	360.000.000	360.000.000
Bà Trần Thị Trang Bích lịch – Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị	72.000.000	240.000.000	312.000.000
Ông Nguyễn Minh Thư – Phó Tổng Giám đốc	1.163.652.000	-	1.163.652.000
Ông Phạm Việt Đạt – Kế toán trưởng	1.250.538.000	-	1.250.538.000
<b>Cộng</b>	<b>4.706.471.787</b>	<b>2.220.000.000</b>	<b>6.926.471.787</b>
<b>Năm trước</b>			
Ông Nguyễn Quang Hòa – Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	300.000.000	300.000.000
Ông Vương Quang Diệu – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	3.163.495.448	210.000.000	3.373.495.448
Ông Hồ Văn Tuyên – Thành viên Hội đồng quản trị, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	330.000.000	330.000.000
Bà Trần Thị Minh Trang - Thành viên Hội đồng quản trị	-	180.000.000	180.000.000
Bà Trần Duy Kiều – Thành viên Hội đồng quản trị	-	180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Trần Vinh – Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	-	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Huyền – Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	-	120.000.000	120.000.000

	Tiền lương	Thù lao	Cộng thu nhập
Ông Nguyễn Minh Thư – Phó Tổng Giám đốc	1.257.040.000	-	1.257.040.000
Ông Phạm Việt Đạt – Kế toán trưởng	1.301.100.000	-	1.301.100.000
<b>Cộng</b>	<b>5.721.635.448</b>	<b>1.440.000.000</b>	<b>7.161.635.448</b>

### 2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	Công ty cùng thành viên Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tinh Phát Vina	Công ty liên kết của Tập đoàn

### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa</b>		
Lãi thanh toán quá hạn	302.218.290	403.877.455
Cần trừ tiền cọc thuê bất động sản trước 3 năm (2022 - 2024)	-	9.000.000.000
Mua hàng hóa	21.288.968.182	156.913.635

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thị trường do Tập đoàn công bố. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thị trường.

### Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.19.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

### 3. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu là kinh doanh thương mại, mua bán sắt thép (chiếm 97,67% doanh thu Tập đoàn) và được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam.

### 4. Số liệu so sánh

Tập đoàn thực hiện việc điều chỉnh sai sót có liên quan đến việc dự phòng đầu tư tài chính từ các Công ty con dẫn đến việc hồi tố số liệu đầu năm và các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất bị ảnh hưởng. Chi tiết như sau:


	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>					
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	300	5.985.930.870	(3.012.827.674)	2.973.103.196	(*)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	55.532.499.084	3.012.827.674	58.545.326.758	(*)
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>					
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.985.292.352	(711.152.847)	6.274.139.505	(*)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	18.846.825.024	711.152.847	19.557.977.871	(*)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	23.733.183.595	711.152.847	24.444.336.442	(*)



(\*) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  
 Điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty mẹ năm 2021 với số tiền 711.152.847 VND và các năm trước năm 2021 với số tiền là 2.301.674.827 VND.

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính  
 Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

  
 Nguyễn Thị Thu Hiền  
 Người lập biểu

  
 Phạm Viết Đạt  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Quang Diệu  
 Tổng Giám đốc

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	397.308.840.000	4.034.353.637	(11.978.525.300)	31.763.082.105	142.222.574.678	4.661.488.894	568.011.814.014
Tăng vốn từ lợi nhuận trong năm trước	98.453.800.000	-	-	-	(98.453.800.000)	2.300.000.000	2.300.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	24.444.336.442	(4.886.358.571)	19.557.977.871
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm trước	-	-	-	-	(5.778.522.908)	-	(5.778.522.908)
Trích lập Quỹ Ban quản lý, điều hành trong năm trước	-	-	-	-	(2.889.261.454)	-	(2.889.261.454)
Trích Quỹ tham gia công tác xã hội trong năm trước	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>495.762.640.000</b>	<b>4.034.353.637</b>	<b>(11.978.525.300)</b>	<b>31.763.082.105</b>	<b>58.545.326.758</b>	<b>2.075.130.323</b>	<b>580.202.007.523</b>
Số dư đầu năm nay	495.762.640.000	4.034.353.637	(11.978.525.300)	31.763.082.105	58.545.326.758	2.075.130.323	580.202.007.523
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	(7.050.000.000)	(7.050.000.000)
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	15.608.097.000	(4.093.063.610)	11.515.033.390
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-	-	(4.091.973.047)	-	(4.091.973.047)
Trích quỹ tham gia công tác xã hội trong năm nay	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Ảnh hưởng do mua thêm tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	(4.971.536.420)	4.971.536.420	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>495.762.640.000</b>	<b>4.034.353.637</b>	<b>(11.978.525.300)</b>	<b>31.763.082.105</b>	<b>64.089.914.291</b>	<b>(4.096.396.867)</b>	<b>579.575.067.866</b>

  
 Nguyễn Thị Thu Hiền  
 Người lập

  
 Phạm Viết Đạt  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Quang Diệu  
 Tổng Giám đốc





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2023  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN QUANG HÒA