

**CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ
VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính 2024 kết thúc vào ngày 31/12/2024

đã được kiểm toán



Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	03 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Kết quả hoạt động kinh doanh	11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 49



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2024 kết thúc vào ngày 31/12/2024.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 23, ngày 21/06/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	251.899.650.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2024	251.899.650.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Sản xuất kinh doanh và chế biến gỗ, kinh doanh xuất nhập khẩu, bán lẻ đồ nội thất

3. Ngành nghề kinh doanh:

Kinh doanh chế biến gỗ, sản xuất bao bì, trang trí nội thất, xây dựng và kinh doanh địa ốc.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2024 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2024 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hội đồng Quản trị:

Ông Lee Eun Hong	Chủ tịch
Ông Lim Hong Jin	Phó Chủ tịch
Ông Song Jae Ho	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên
Ông Văn Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Yến	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Sinh	Thành viên

Ban Giám đốc :

Ông Lim Hong Jin	Tổng Giám đốc
Ông Song Jun Hong	Giám đốc sản xuất

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đại diện theo pháp luật:

Ông Lim Hong Jin

Kế toán trưởng:

Bà Nguyễn Huỳnh Nga

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ này.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2024, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH.

Chúng tôi, Ban Giám đốc Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2024 kết thúc vào ngày 31/12/2024.

Duyệt, ngày 22 tháng 3... năm 2025

Thay mặt Ban Giám đốc

Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc****của CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX, được lập ngày ngày 10 tháng 02 năm 2025, từ trang 07 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. HCM, ngày 22 tháng 3... năm 2025

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)****Phó Tổng Giám đốc****Đỗ Khắc Thanh****Kiểm toán viên****Dương Thị Quỳnh Hoa**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0064-2023-142-1

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0424-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		454.512.430.554	344.948.055.151
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	93.082.953.859	31.732.025.725
1. Tiền	111		43.082.953.859	31.732.025.725
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		80.000.000.000	80.000.000.000
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.2.1	80.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		65.142.982.655	76.227.673.859
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	65.507.832.182	74.415.358.083
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.019.255.237	10.686.103.304
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.4.1	8.724.713.362	15.396.750.525
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(13.108.818.126)	(24.270.538.053)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	171.871.969.959	94.448.977.369
1. Hàng tồn kho	141		175.503.559.916	94.448.977.369
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.631.589.957)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		44.414.524.081	142.539.378.198
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.1	2.139.625.918	1.497.650.031
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		40.372.364.201	139.141.274.205
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	V.14	1.902.533.962	1.900.453.962
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		294.394.375.601	270.064.823.528
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		519.300.000	456.000.000
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.4.2	519.300.000	456.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
II. Tài sản cố định	220		92.785.402.684	87.097.958.930
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	88.988.399.914	83.300.479.930
- Nguyên giá	222		241.605.298.704	230.690.978.378
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(152.616.898.790)	(147.390.498.448)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3.797.002.770	3.797.479.000
- Nguyên giá	228		4.479.575.500	7.024.133.449
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(682.572.730)	(3.226.654.449)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	11.544.085.778	12.185.479.682
- Nguyên giá	231		20.153.227.987	20.153.227.987
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.609.142.209)	(7.967.748.305)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	33.313.037.581	31.665.135.108
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		19.771.673.801	19.239.870.115
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		13.541.363.780	12.425.264.993
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.2	145.571.146.271	126.443.875.811
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.120.448.561	13.120.448.561
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		145.571.146.271	145.571.146.271
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(13.120.448.561)	(32.247.719.021)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10.661.403.287	12.216.373.997
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.2	10.661.403.287	12.216.373.997
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		748.906.806.155	615.012.878.679
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		371.833.573.258	281.265.598.500
I. Nợ ngắn hạn	310		366.455.218.976	275.341.427.040
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	160.690.947.561	78.691.918.183
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		39.082.840.807	35.246.541.087
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.1	9.285.759.692	844.214.405
4. Phải trả người lao động	314		30.646.997.034	18.455.569.744
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8.240.712.947	7.383.355.813
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.1	2.189.664.702	2.651.391.763
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	85.600.886.333	99.443.270.645
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		30.717.409.900	32.625.165.400
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		5.378.354.282	5.924.171.460
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	V.17	3.213.383.825	3.213.383.825
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.2	2.164.970.457	2.710.787.635
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		377.073.232.897	333.747.280.179
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	377.073.232.897	333.747.280.179
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		251.899.650.000	219.563.640.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		251.899.650.000	219.563.640.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.315.281.096)	(7.315.281.096)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.465.421.231	5.465.421.231
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		2.256.852.983	34.592.862.983
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		124.766.589.779	81.440.637.061
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		70.660.340.061	91.624.619.055
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		54.106.249.718	(10.183.981.994)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		748.906.806.155	615.012.878.679

Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga

Tổng Giám đốc



Lâm Hồng Jin

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

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	1.069.161.287.226	797.652.400.527
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	248.157.764	8.781.044.844
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.068.913.129.462	788.871.355.683
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	906.161.471.960	668.994.145.350
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		162.751.657.502	119.877.210.333
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	13.061.460.391	9.914.778.612
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	(8.208.771.240)	43.001.202.498
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.547.671.364	3.769.206.836
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8.1	62.742.313.754	53.719.767.775
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.2	49.351.424.069	48.394.592.260
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		71.928.151.310	(15.323.573.588)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.096.840.135	10.142.961.848
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.894.472.882	5.003.370.254
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.797.632.747)	5.139.591.594
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		70.130.518.563	(10.183.981.994)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	16.024.268.845	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		54.106.249.718	(10.183.981.994)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	2.330	(533)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	2.330	(533)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga

Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lâm Hong Jin

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		70.130.518.563	(10.183.981.994)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.674.234.587	14.453.334.385
- Các khoản dự phòng	03		(21.824.825.060)	31.896.304.377
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.576.306.920	271.552.630
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(972.450.435)	707.494.649
- Chi phí lãi vay	06		2.547.671.364	3.769.206.836
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		68.131.455.939	40.913.910.883
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		116.744.626.339	27.550.555.416
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(81.586.386.233)	(10.368.158.007)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		95.398.366.204	6.354.825.674
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		912.994.823	(3.672.597.752)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.568.406.013)	(3.717.430.600)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(8.000.000.000)	(3.238.274.446)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.907.755.500)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		187.124.895.559	53.822.831.168
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(22.508.255.411)	(42.138.360.372)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.490.818.181	1.153.606.370
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(147.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		67.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(145.571.146.271)
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	27		268.766.502	2.491.486.317
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(100.748.670.728)	(184.064.413.956)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả 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		186.393.596.104	265.565.797.249
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(200.720.487.361)	(192.895.572.358)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.821.768.870)	(8.966.632.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(25.148.660.127)	63.703.591.997
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		61.227.564.704	(66.537.990.797)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	31.732.025.725	98.275.483.124
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		123.363.430	(5.466.602)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	93.082.953.859	31.732.025.725

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga

Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lâm Hồng Jin

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 23, ngày 21/06/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 251.899.650.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2024 251.899.650.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Sản xuất kinh doanh và chế biến gỗ, kinh doanh xuất nhập khẩu, bán lẻ đồ nội thất

3. Ngành nghề kinh doanh:

Kinh doanh chế biến gỗ, sản xuất bao bì, trang trí nội thất, xây dựng và kinh doanh địa ốc.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: Không có.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi..

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 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 chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc:
- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đi động cho từng loại chứng khoán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

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

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

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

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

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

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 24 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 17 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Chương trình phần mềm	03 - 07 năm
- TSCĐ hữu hình khác	03 - 10 năm
- Bất động sản đầu tư	31 - 33 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Khi phân phối lợi nhuận cần 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, lợi nhuận của công ty.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập 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.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

19. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- 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): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
- Đối với nợ phải thu nợ phải thu: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

20. 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 trong hình thức pháp lý.

21. Báo cáo 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.

22. Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp tài suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH) : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	192.725.057	165.522.361
Tiền mặt (VND)	156.130.338	138.491.363
Tiền mặt ngoại tệ (USD)	28.491.009	27.030.998
Tiền mặt ngoại tệ (EUR)	8.103.710	-
Tiền gửi ngân hàng	42.890.228.802	31.566.503.364
Tiền gửi VND	9.675.922.877	12.809.166.254
Tiền gửi ngoại tệ (USD)	33.214.305.925	18.757.337.110
Các khoản tương đương tiền	50.000.000.000	
Tiền gửi có kỳ hạn (<=3 tháng)	50.000.000.000	
Cộng	93.082.953.859	31.732.025.725

2 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

2.1. 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
- Tiền gửi có kỳ hạn (>3 tháng)	80.000.000.000	80.000.000.000	-	-
Cộng	80.000.000.000	80.000.000.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công Ty Liên Doanh Champa - Savi (*)	13.120.448.561	(13.120.448.561)	-	13.120.448.561	-	-
Cộng	13.120.448.561	(13.120.448.561)	-	13.120.448.561	-	-

(*) Vào đầu năm, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tại 31/12/2024 bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và/ hoặc các Chuẩn mực Kế Toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh Nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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 CP Đầu Tư Thương Mại Thành Công (TCM) (3.059.037 cổ phiếu)	145.571.146.271	-	145.571.146.271	145.571.146.271	(32.247.719.021)	113.323.427.250
Cộng	145.571.146.271	-	145.571.146.271	145.571.146.271	(32.247.719.021)	113.323.427.250

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

3.1. Ngắn hạn

- Zinus Inc.
- MZM Contract & Home Furnishing PTE Co., Ltd
- Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiến
- Eland World Co., Ltd
- Made.com Design Co., Ltd
- Inhabitr Inc.
- Prime Hospitality Group., LLC
- Các đối tượng khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
21.980.883.186	24.919.519.100
-	8.994.746.880
7.997.581.736	7.997.581.736
7.279.446.981	2.756.485.760
-	3.444.168.158
6.564.442.518	-
7.167.020.364	4.524.080.809
14.518.457.397	21.778.775.640
65.507.832.182	74.415.358.083

Trong đó, giao dịch với các bên liên quan là:

- Eland World Co., Ltd
- Công Ty CP Dệt May Đầu Tư Thương Mại Thành Công
- E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd
- Công Ty TNHH E.Land Việt Nam

Cộng

7.279.446.981	2.756.485.760
-	26.359.200
-	732.176.480
-	25.099.022
7.279.446.981	3.540.120.462

4. PHẢI THU KHÁC

4.1. Ngắn hạn

- Ký cược, ký quỹ
- + Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam

+ Các đối tượng khác

- Tạm ứng

- Phải thu khác

+ Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiến

+ Công Ty CP BĐS Sài Gòn Vi Na

+ Công Ty Bảo Minh Bến Thành

+ Các đối tượng khác

4.2. Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ

Số cuối năm		Số đầu năm	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
8.724.713.362	(5.111.236.390)	15.396.750.525	(5.390.165.765)
2.682.630.016	-	187.348.691	-
2.542.170.000	-	-	-
140.460.016	-	187.348.691	-
170.377.000	-	81.107.413	-
5.871.706.346	(5.111.236.390)	15.128.294.421	(5.390.165.765)
5.111.236.390	(5.111.236.390)	5.111.236.390	(5.111.236.390)
177.899.725	-	177.899.725	-
-	-	9.334.137.800	-
582.570.231	-	505.020.506	(278.929.375)
519.300.000	-	456.000.000	-
519.300.000	-	456.000.000	-

5. HÀNG TỒN KHO

- Hàng mua đang đi trên đường
- Nguyên liệu, vật liệu

Số cuối năm		Số đầu năm	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1.214.308.855	-	-	-
107.580.519.779	(2.647.512.567)	60.836.599.196	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

- Công cụ, dụng cụ	177.203.840	(168.000)	77.845.358	-
- Chi phí SXKD dở dang	26.482.132.486	-	12.944.395.902	-
- Thành phẩm	34.592.920.487	(910.515.960)	17.670.071.799	-
- Hàng hóa	554.781.087	(73.393.430)	382.070.031	-
- Hàng gửi đi bán	4.901.693.382	-	2.537.995.083	-
Cộng	175.503.559.916	(3.631.589.957)	94.448.977.369	-

6. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Chi tiết số dư như sau:				
- Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiến	13.108.818.126	13.108.818.126	13.108.818.126	13.108.818.126
- Made.com Design Co., Ltd	-	-	3.444.168.158	-
- MZM Contract & Home Furnishing PTE Co., Ltd	-	-	6.329.144.557	4.430.401.190
- Các đối tượng khác	-	-	1.388.407.212	-
Cộng	13.108.818.126	13.108.818.126	24.270.538.053	17.539.219.316

7. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Chi phí SXKD dở dang dài hạn	19.771.673.801	19.771.673.801	19.239.870.115	19.239.870.115
+ Cao Ốc Nguyễn phúc Nguyên - Quận 3	36.666.716	36.666.716	36.666.716	36.666.716
+ KDC Phú Thuận - Quận 7	1.071.019.117	1.071.019.117	1.071.019.117	1.071.019.117
+ Chung cư Ngọc Lan - Quận 7	9.511.736.024	9.511.736.024	9.511.736.024	9.511.736.024
+ KDC Tân Thới Hiệp - Quận 12	-	-	1.428.132	1.428.132
+ KDC Bình Trị Đông - Bình Chánh	9.152.251.944	9.152.251.944	8.619.020.126	8.619.020.126
- Xây dựng cơ bản dở dang	13.541.363.780	13.541.363.780	12.425.264.993	12.425.264.993
Chi tiết số dư như sau:				
+ Xây dựng cơ bản	13.541.363.780	13.541.363.780	12.425.264.993	12.425.264.993
Cộng	33.313.037.581	33.313.037.581	31.665.135.108	31.665.135.108

Ghi chú: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của Công ty là các dự án, các công trình đang thi công,...nên tốn rất nhiều thời gian thực hiện, do đó không thể hoàn thành trong 1 chu kỳ, sản xuất kinh doanh thông thường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

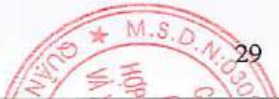
8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	61.212.643.494	131.287.154.403	32.703.098.317	3.866.097.816	1.621.984.348	230.690.978.378
Số tăng trong năm	1.451.870.664	11.190.671.426	10.197.654.800	249.386.182	-	23.089.583.072
- Mua trong năm	1.451.870.664	11.190.671.426	10.197.654.800	249.386.182	-	23.089.583.072
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	11.397.803.746	718.459.000	-	59.000.000	12.175.262.746
- Thanh lý, nhượng bán	-	11.397.803.746	718.459.000	-	59.000.000	12.175.262.746
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	62.664.514.158	131.080.022.083	42.182.294.117	4.115.483.998	1.562.984.348	241.605.298.704
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	48.661.088.657	87.428.907.027	7.567.344.621	2.494.685.474	1.238.472.669	147.390.498.448
Số tăng trong năm	1.853.498.008	8.866.742.610	4.610.885.473	604.323.891	96.914.472	16.032.364.454
- Khấu hao trong năm	1.853.498.008	8.866.742.610	4.610.885.473	604.323.891	96.914.472	16.032.364.454
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	10.464.712.373	282.251.739	-	59.000.000	10.805.964.112
- Thanh lý, nhượng bán	-	10.464.712.373	282.251.739	-	59.000.000	10.805.964.112
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	50.514.586.665	85.830.937.264	11.895.978.355	3.099.009.365	1.276.387.141	152.616.898.790
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	12.551.554.837	43.858.247.376	25.135.753.696	1.371.412.342	383.511.679	83.300.479.930
Tại ngày cuối năm	12.149.927.493	45.249.084.819	30.286.315.762	1.016.474.633	286.597.207	88.988.399.914

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

97.924.009.663 đồng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	4.020.325.500	-	-	2.914.557.949	89.250.000	7.024.133.449
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	2.544.557.949	-	2.544.557.949
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	2.544.557.949	-	2.544.557.949
Số dư cuối năm	4.020.325.500	-	-	370.000.000	89.250.000	4.479.575.500
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	223.322.729	-	-	2.914.081.720	89.250.000	3.226.654.449
Số tăng trong năm	1	-	-	476.229	-	476.229
- Khấu hao trong năm	-	-	-	476.229	-	476.229
- Tăng khác	1	-	-	-	-	1
Số giảm trong năm	-	-	-	2.544.557.949	-	2.544.557.949
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	2.544.557.949	-	2.544.557.949
Số dư cuối năm	223.322.730	-	-	370.000.000	89.250.000	682.572.730
Giá trị còn lại						-
Tại ngày đầu năm	3.797.002.771	-	-	476.229	-	3.797.479.000
Tại ngày cuối năm	3.797.002.770	-	-	-	-	3.797.002.770

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 459.250.000 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	20.153.227.987	-	-	20.153.227.987
- Nhà và quyền sử dụng đất	20.153.227.987	-	-	20.153.227.987
Giá trị hao mòn lũy kế	7.967.748.305	641.393.904	-	8.609.142.209
- Nhà và quyền sử dụng đất	7.967.748.305	641.393.904	-	8.609.142.209
Giá trị còn lại	12.185.479.682	(641.393.904)	-	11.544.085.778
- Nhà và quyền sử dụng đất	12.185.479.682	(641.393.904)	-	11.544.085.778

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

11.1. Ngắn hạn

- Chi phí bảo hiểm
- Công cụ dụng cụ xuất dùng
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, xây lắp, cải tạo
- Chi phí phần mềm
- Chi phí hội chợ triển lãm
- Chi phí thuê showroom
- Chi phí khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
41.003.234	40.705.088
217.707.335	203.444.507
852.673.522	18.627.975
406.497.473	283.479.291
228.655.980	278.400.000
304.878.972	337.000.000
88.209.402	335.993.170
2.139.625.918	1.497.650.031

11.2. Dài hạn

- Công cụ dụng cụ xuất dùng
- Chi phí sửa chữa, lắp đặt, cải tạo
- Chi phí phần mềm
- Chi phí khác

Cộng

1.178.429.368	1.099.546.289
9.253.606.368	10.740.081.040
173.034.219	332.080.000
56.333.332	44.666.668
10.661.403.287	12.216.373.997

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Chi Nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh	62.719.001.538	62.719.001.538	118.176.447.293	120.878.461.897	65.421.016.142	65.421.016.142
+ Ngân Hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, Chi Nhánh Hóc Môn	22.881.884.795	22.881.884.795	69.708.211.184	80.848.580.892	34.022.254.503	34.022.254.503
Cộng	85.600.886.333	85.600.886.333	187.884.658.477	201.727.042.789	99.443.270.645	99.443.270.645

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là của hợp đồng tín dụng sau:

Số Hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối năm
Số 59/98318/24-DN3/N-CTD	26/09/2024	12 tháng	180.000.000.000	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	62.719.001.538

Cộng

62.719.001.538

Hình thức đảm bảo khoản vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 5 Xã Tân Thới Hiệp, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0232/NHNT ký ngày 21/06/2013 giữa Ngân hàng và Khách hàng cùng các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, các văn bản, phụ lục đính kèm (nếu có).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam, Chi Nhánh Hóc Môn là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối năm
Số 01/2024/93890/HĐTD	04/03/2024	12 tháng	100.000.000.000	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	22.881.884.795
Cộng					22.881.884.795

Hình thức đảm bảo khoản vay: Hợp đồng thế chấp số 02/2016/93890/HĐBĐ ngày 14/07/2016 toàn bộ máy móc thiết bị của dự án đầu tư máy móc thiết bị năm 2013, Hợp đồng thế chấp số 32/2015/93890/HĐBĐ ngày 24/2/2016 , phụ lục số 01/2017/93890/SĐBS : thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BX 134930 số vào sổ cấp GCN CT 42198 cấp ngày 14/2/2005. Hợp đồng thế chấp số 01/2018/93890/HĐBĐ ngày 09/02/2018: thế chấp toàn bộ máy móc thiết bị của dự án đầu tư máy móc thiết bị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
+ Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng & May Thêu Tân Tiến	14.193.859.700	14.193.859.700	14.193.859.700	14.193.859.700
+ Công Ty CP Giấy Linh Xuân	-	-	2.769.452.532	2.769.452.532
+ Prime Hospitality Group., LLC	44.526.220.958	44.526.220.958	5.464.907.356	5.464.907.356
+ University Furnishings, L.P.Dba The Living Company	5.878.092.379	5.878.092.379	104.932.740	104.932.740
+ Công Ty TNHH Chokwang Vina	4.710.526.368	4.710.526.368	3.611.191.759	3.611.191.759
+ Công Ty TNHH Techno Coatings Industry	2.259.361.390	2.259.361.390	3.825.870.510	3.825.870.510
+ Các đối tượng khác	89.122.886.766	89.122.886.766	48.721.703.586	48.721.703.586
Cộng	160.690.947.561	160.690.947.561	78.691.918.183	78.691.918.183

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
14.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	-	5.526.668.450	5.526.668.450	-
+ Được khấu trừ	-	5.526.668.450	5.526.668.450	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	163.517.987	163.517.987	-
Thuế nhập khẩu	-	91.550.643	91.550.643	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	16.024.268.845	8.000.000.000	8.024.268.845
Thuế thu nhập cá nhân	844.214.405	9.505.686.493	9.088.410.051	1.261.490.847
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	6.295.148.574	6.295.148.574	-
Thuế khác	-	36.140.000	36.140.000	-
Cộng	844.214.405	37.642.980.992	29.201.435.705	9.285.759.692
14.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1.779.403.539	-	-	1.779.403.539
Thuế khác	121.050.423	-	2.080.000	123.130.423
Cộng	1.900.453.962	-	2.080.000	1.902.533.962

Ghi chú: (*) Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty thực hiện tạm nộp đối với những dự án bất động sản khác tỉnh. Hiện tại Công ty đang thực hiện đối chiếu với cơ quan thuế về số thuế tạm nộp này để làm cơ sở căn trừ với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Ngắn hạn

- Chi phí lãi vay
- Chi phí Dự án Bình Trị Đông
- Chi phí tiền thuê đất
- Phụ cấp độc hại
- Chi phí điện
- Chi phí sửa chữa, khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
44.587.184	65.321.833
3.323.137.470	3.749.064.740
3.288.211.554	2.630.569.242
474.288.100	408.769.740
869.955.398	379.551.021
240.533.241	150.079.237
8.240.712.947	7.383.355.813

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

16.1. Ngắn hạn

- Tài sản thừa chờ giải quyết
- Kinh phí công đoàn
- BHXH, BHYT, BHTN
- Cổ tức lợi nhuận phải trả
- Các khoản phải trả, phải nộp khác
 - + Tổng Công Ty Thương Mại Sài Gòn TNHH MTV (Satra)
 - + Phí bảo trì chung cư Ngọc Lan
 - + Các đối tượng khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
149.320.151	149.320.151
640.944.780	491.655.600
88.148.263	80.622.213
269.462.619	310.934.489
1.041.788.889	1.618.859.310
143.304.933	143.304.933
409.196	130.409.196
898.074.760	1.345.145.181
2.189.664.702	2.651.391.763

16.2. Dài hạn

- Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn
 - + Cho thuê nhà 194 Nguyễn Công Trứ
 - + Công Ty TNHH In Di Co thuê 741 Hậu Giang
 - + Thu tiền ký quỹ bảo hành công trình
 - + Thu tiền đặt cọc mua hàng
 - + Thu tiền cọc Vinhomes Smartcity Hà Nội
 - + Cho thuê TTTM Ngọc Lan

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
2.164.970.457	2.710.787.635
1.721.310.457	2.062.127.635
-	255.000.000
214.000.000	214.000.000
163.000.000	113.000.000
24.000.000	24.000.000
42.660.000	42.660.000
2.164.970.457	2.710.787.635

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Dài hạn

- Doanh thu nhận trước theo HĐ bán căn hộ chung cư Ngọc Lan

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
3.213.383.825	3.213.383.825
3.213.383.825	3.213.383.825

Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng

Đối tượng	Hợp đồng	Số cuối năm
Lý Trường Chiến	04/SAV/TTXD/HĐ-NL	3.213.383.825

Ghi chú: Khách hàng chưa đồng ý nhận căn hộ do chưa thống nhất về vị trí của căn hộ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	183.631.750.000	10.670.378.566	(7.315.281.096)	22.966.324.285	6.717.440.598	27.437.898.919	125.202.717.093	369.311.228.365
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	(10.183.981.994)	(10.183.981.994)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(8.983.702.500)	(8.983.702.500)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	5.465.421.231	30.170.609.534	(27.437.898.919)	(24.594.395.538)	(16.396.263.692)
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(16.396.263.692)	(16.396.263.692)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.465.421.231	-	-	(5.465.421.231)	-
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	30.170.609.534	(27.437.898.919)	(2.732.710.615)	-
- Dùng thặng dư vốn cổ phần phát hành cổ phiếu thưởng	35.931.890.000	(10.670.378.566)	-	(22.966.324.285)	(2.295.187.149)	-	-	-
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ năm nay)	219.563.640.000	-	(7.315.281.096)	5.465.421.231	34.592.862.983	-	81.440.637.061	333.747.280.179
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	54.106.249.718	54.106.249.718
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(10.780.297.000)	(10.780.297.000)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phát hành cổ phiếu thưởng	32.336.010.000	-	-	-	(32.336.010.000)	-	-	-
Số dư cuối kỳ	251.899.650.000	-	(7.315.281.096)	5.465.421.231	2.256.852.983	-	124.766.589.779	377.073.232.897



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- E.Land Asia Holdings (Singapore)	120.267.630.000	104.580.560.000
- Các cổ đông khác	131.632.020.000	114.983.080.000
Cộng	251.899.650.000	219.563.640.000
(*) Thặng dư vốn cổ phần	-	-
(*) Cổ phiếu ngân quỹ (số lượng: 395.770 CP)	(7.315.281.096)	(7.315.281.096)

18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	219.563.640.000	183.631.750.000
+ Vốn góp tăng trong năm	32.336.010.000	35.931.890.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	251.899.650.000	219.563.640.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(10.780.297.000)	(8.983.702.500)

18.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.189.965	21.965.364
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25.189.965	21.965.364
+ Cổ phiếu phổ thông	25.189.965	21.965.364
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	395.770	395.770
+ Cổ phiếu phổ thông	395.770	395.770
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24.794.195	21.569.594
+ Cổ phiếu phổ thông	24.794.195	21.569.594
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

18.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	5.465.421.231	5.465.421.231
- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	2.256.852.983	34.592.862.983

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	1.314.120,74	779.820,84
- EUR	310,00	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

- Doanh thu bán hàng hóa
- Doanh thu bán nội thất gỗ
- Doanh thu bán bao bì
- Doanh thu bán bất động sản
- Doanh thu cho thuê bất động sản
- Doanh thu khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
903.069.404	1.870.835.307
1.046.531.399.280	772.257.810.516
-	1.088.308.240
8.049.665.273	7.772.487.345
9.867.644.254	8.900.316.269
3.809.509.015	5.762.642.850
1.069.161.287.226	797.652.400.527

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại

Cộng

Năm nay	Năm trước
316.296	251.620.447
29.860.000	7.391.723.688
217.981.468	1.137.700.709
248.157.764	8.781.044.844

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn bán hàng hóa
- Giá vốn bán nội thất gỗ
- Giá vốn bán bao bì
- Giá vốn bán bất động sản
- Giá vốn cho thuê bất động sản
- Giá vốn khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
762.128.615	1.549.236.570
890.564.233.123	651.757.451.481
-	1.033.710.615
8.065.736.485	7.756.324.436
2.755.506.783	3.134.676.691
4.013.866.954	3.762.745.557
906.161.471.960	668.994.145.350

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

Cộng

Năm nay	Năm trước
850.930.888	2.301.754.811
12.210.529.503	7.613.023.801
13.061.460.391	9.914.778.612

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện
- Dự phòng các khoản Đầu tư Tài chính
 - + Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết, đơn vị khác
 - + Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
2.547.671.364	3.769.206.836
6.794.520.936	6.712.724.011
1.576.306.920	271.552.630
(19.127.270.460)	32.247.719.021
13.120.448.561	32.247.719.021
(32.247.719.021)	-
(8.208.771.240)	43.001.202.498

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

6. THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Thu phạt vi phạm, bồi thường hợp đồng
- Bảo hiểm thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ PCCC
- Hàng mẫu, khuyến mãi
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
121.519.547	-
138.555.805	86.806.198
112.830.000	9.662.609.518
560.138.104	-
163.796.679	393.546.132
1.096.840.135	10.142.961.848

7. CHI PHÍ KHÁC

- Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Đền bù hàng lỗi
- Vi phạm hành chính, vi phạm hợp đồng
- Thuế VAT đầu vào bị loại khi hoàn thuế các năm (từ 2021 đến 2024)
- Các khoản khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
-	3.009.249.460
1.975.364.674	1.533.823.462
634.041.795	309.557.591
77.524.693	111.248.401
207.541.720	39.491.340
2.894.472.882	5.003.370.254

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

8.1. Chi phí bán hàng

- Chi phí nhân công
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí khấu hao
- Chi phí bảo hành sản phẩm
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
19.875.320.236	19.392.636.462
260.253.774	652.833.715
794.867.313	793.935.843
103.010.669	129.143.449
40.346.957.959	31.249.869.075
1.361.903.803	1.501.349.231
62.742.313.754	53.719.767.775

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nhân công
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí khấu hao
- Thuế, phí, lệ phí
- Chi phí dự phòng
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

40.848.211.113	34.400.134.708
907.206.259	1.072.329.079
693.713.757	596.216.319
81.655.860	75.365.919
(6.329.144.557)	(336.350.755)
11.007.179.917	10.511.414.178
2.142.601.720	2.075.482.812
49.351.424.069	48.394.592.260

9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công

Năm nay	Năm trước
799.271.309.631	550.148.663.970
244.334.010.625	186.352.341.079

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

		Đơn vị tính: VND
- Chi phí khấu hao TSCĐ	16.674.234.588	14.453.334.385
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	113.421.623.556	96.905.425.013
- Chi phí bằng tiền khác	4.393.890.535	18.804.561.130
Cộng	1.178.095.068.935	866.664.325.577

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	16.244.835.150	-
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(220.566.305)	
Cộng	16.024.268.845	

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	70.130.518.563	(10.183.981.994)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	19.175.334.601	3.861.561.740
+ Các khoản điều chỉnh tăng	20.135.201.514	4.376.120.064
+ Các khoản điều chỉnh giảm	959.866.913	514.558.324
- Tổng thu nhập trước chuyển lỗ	89.305.853.164	(6.322.420.254)
- Chuyển lỗ các năm trước	(6.322.420.254)	
- Điều chỉnh chuyển lỗ các năm trước	(1.759.257.158)	
- Tổng thu nhập chịu thuế	81.224.175.752	(6.322.420.254)
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	16.244.835.150	
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	16.244.835.150	

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	54.106.249.718	(10.183.981.994)
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	23.226.261	19.109.350
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.330	(533)

12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	54.106.249.718	(10.183.981.994)
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	23.226.261	19.109.350
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.330	(533)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

- Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không phát sinh
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng: không phát sinh
- Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	186.393.596.104
- Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	Năm nay
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(200.720.487.361)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

a) Cam kết thuê hoạt động

Các khoản thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê và lãi trả chậm 3%/năm đối với 10.757,1 m² tại cụm Công Nghiệp Nhì Xuân với giá thuê đất tạm tính 13.000 đồng/m²/năm nhân với hệ số vị trí đất. Hợp đồng thuê đất được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12 tháng 06 năm 2007.

b) Cam kết không hủy ngang: Không có.

- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: Không có.
- Thông tin về các bên liên quan

3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Eland Asia Holdings Pte. Ltd	Cổ đông góp vốn
E.Land World Limited	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty TNHH E.Land Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty Cổ Phần Dệt May Đầu Tư Thương Mại Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
E.Land Services Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn
Micronesia Resort Incorporation	Công ty cùng tập đoàn
E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn
E.World Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn

3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thù lao, thưởng của Hội đồng Quản trị	948.000.000	393.600.000
+ Ông Lee Eun Hong	120.000.000	27.600.000
+ Ông Lim Hong Jin	120.000.000	27.600.000
+ Ông Jung Sung Kwan (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	30.000.000	27.600.000
+ Bà Mai Thị Huyền Thanh (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	30.000.000	27.600.000
+ Ông Trần Như Tùng (Từ nhiệm từ ngày 07/04/2023)	-	27.600.000
+ Bà Huỳnh Thị Thu Sa (Từ nhiệm từ ngày 07/04/2023)	-	27.600.000
+ Bà Ngô Thị Yến Trang (Từ nhiệm từ ngày 05/04/2024)	27.000.000	108.000.000
+ Bà Nguyễn Thị Thu Yến (*)	120.000.000	120.000.000
+ Ông Phạm Ngọc Sinh (*)	81.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

+ Ông Văn Anh Tuấn	120.000.000	-
+ Ông Nguyễn Thanh Sơn	90.000.000	-
+ Ông Song Jae Ho	90.000.000	-
+ Ông Nguyễn Văn Nghĩa	120.000.000	-

(*) Đây là những thành viên đã thực nhận thù lao tới thời điểm phát hành báo cáo tài chính này và những thành viên còn lại trong Hội đồng Quản trị mức thù lao năm nay là số tạm tính.

Lương, thưởng của Ban Giám đốc	12.243.582.059	10.900.397.728
+ Ông Lim Hong Jin	6.905.590.713	6.583.828.500
+ Ông Song Jung Hong	5.337.991.346	4.316.569.228

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm tài chính như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Chia cổ tức	5.229.028.000	4.373.461.000
	Vay ngắn hạn	-	66.500.000.000
	Lãi vay	-	1.379.027.047
Công Ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công	Bán hàng	149.428.704	24.406.667
Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công	Dịch vụ khám sức khỏe	416.755.000	386.940.000
Công Ty TNHH Eland Việt Nam	Bán hàng	-	1.143.132.088
E.Land World Limited	Bán hàng	48.715.560.265	23.498.014.465
E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Bán hàng	-	732.632.570
Micronesia Resort Incorporation	Bán hàng	-	409.722.180
E.World Co., Ltd	Bán hàng	86.181.000	-
E.Land Services Co., Ltd	Bán hàng	21.397.900	-

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Năm nay	Năm trước
Công Ty TNHH Eland Việt Nam	Phải thu khách hàng	-	25.099.022
E.World Co., Ltd	Phải thu khách hàng	7.279.446.981	2.756.485.760
E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Phải thu khách hàng	-	732.176.480
Công Ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công	Phải thu khách hàng	-	26.359.200

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

4. Thông tin về Báo cáo bộ phận:

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh - Báo cáo bộ phận chính yếu

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 03 bộ phận hoạt động chủ yếu như sau:

- + Bộ phận sản xuất: Sản xuất đồ gỗ; bao bì tiêu thụ trong nước và xuất khẩu; trang trí nội thất.
- + Bộ phận kinh doanh bất động sản: Xây dựng và kinh doanh căn hộ; mua bán bất động sản.
- + Cung cấp các dịch vụ khác bao gồm: Cho thuê mặt bằng, dịch vụ điện, nước, mua bán phế liệu và nguyên vật liệu, ...

	Sản xuất	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ khác	Tổng cộng
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	733.719.291.302	12.541.694.850	2.645.820.003	748.906.806.155
Tổng tài sản	733.719.291.302	12.541.694.850	2.645.820.003	748.906.806.155
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	364.292.944.878	6.226.974.001	1.313.654.379	371.833.573.258
Tổng nợ phải trả	364.292.944.878	6.226.974.001	1.313.654.379	371.833.573.258



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

	Sản xuất	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ khác	Tổng cộng
	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
Tổng doanh thu	1.047.479.146.276	17.904.890.835	3.777.250.115	1.069.161.287.226
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Các khoản giảm trừ	248.157.764	-	-	248.157.764
Doanh thu thuần	1.047.230.988.512	17.904.890.835	3.777.250.115	1.068.913.129.462
Tổng chi phí:	1.001.767.853.551	12.287.749.900	4.199.606.332	1.018.255.209.783
Giá vốn	891.326.361.738	10.821.243.268	4.013.866.954	906.161.471.960
- Giá vốn	891.326.361.738	10.821.243.268	4.013.866.954	906.161.471.960
Chi phí bán hàng không phân bổ	62.652.469.464	-	89.844.290	62.742.313.754
Chi phí quản lý	47.789.022.349	1.466.506.632	95.895.088	49.351.424.069
- Chi phí quản lý không phân bổ	21.196.103.710	1.011.945.501	-	22.208.049.211
- Chi phí quản lý phân bổ	26.592.918.639	454.561.131	95.895.088	27.143.374.858
Doanh thu từ các khoản đầu tư (tài chính)	7.388.373.657	4.475	5.673.082.259	13.061.460.391
Chi phí tài chính	(23.907.647.111)	989.710	15.697.886.161	(8.208.771.240)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	76.759.155.729	5.616.155.700	(10.447.160.119)	71.928.151.310
Lãi / Lỗ khác	(1.129.759.157)	9.450	(667.883.040)	(1.797.632.747)
Lợi nhuận trước thuế	75.629.396.572	5.616.165.150	(11.115.043.159)	70.130.518.563
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	17.124.044.447	1.123.233.030	(2.223.008.632)	16.024.268.845
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	58.505.352.125	4.492.932.120	(8.892.034.527)	54.106.249.718



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

5. Quản lý rủi ro của Công ty

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

a. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

c. Rủi ro về giá

Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.
- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

5.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Giám đốc cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	85.600.886.333	-	-	85.600.886.333
Phải trả người bán	160.690.947.561	-	-	160.690.947.561
Chi phí phải trả	8.240.712.947	-	-	8.240.712.947
Các khoản phải trả khác	2.189.664.702	2.164.970.457	-	4.354.635.159
Số đầu năm				
Vay và nợ	99.443.270.645	-	-	99.443.270.645
Phải trả người bán	78.691.918.183	-	-	78.691.918.183
Chi phí phải trả	7.383.355.813	-	-	7.383.355.813
Các khoản phải trả khác	2.651.391.763	2.710.787.635	-	5.362.179.398

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2024

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

6. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	93.082.953.859	31.732.025.725	93.082.953.859	31.732.025.725
Phải thu khách hàng	65.507.832.182	74.415.358.083	65.507.832.182	74.415.358.083
Trả trước cho người bán	4.019.255.237	10.686.103.304	4.019.255.237	10.686.103.304
Các khoản phải thu khác	9.244.013.362	15.852.750.525	9.244.013.362	15.852.750.525
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	160.690.947.561	78.691.918.183	160.690.947.561	78.691.918.183
Người mua trả tiền trước	39.082.840.807	35.246.541.087	39.082.840.807	35.246.541.087
Vay và nợ	85.600.886.333	99.443.270.645	85.600.886.333	99.443.270.645
Phải trả người lao động	30.646.997.034	18.455.569.744	30.646.997.034	18.455.569.744
Chi phí phải trả	8.240.712.947	7.383.355.813	8.240.712.947	7.383.355.813
Các khoản phải trả khác	4.354.635.159	5.362.179.398	4.354.635.159	5.362.179.398

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý: giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá lại vào ngày cuối năm. Tuy nhiên, Ban Giám đốc cho rằng không có sự chênh lệch trọng yếu về giá trị ghi sổ với giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính của nó tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

7. Điều chỉnh trong Báo cáo tài chính năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay

Không có.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2023 kết thúc ngày 31/12/2023 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Huỳnh Nga

Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2025

Tổng Giám đốc


Lâm Hồng Jin

SAVIMEX CORPORATION**Financial statements****For the fiscal year 2024, ended as at 31/12/2024**Audited by**SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCS)****Address: 29 Vo Thi Sau, Dakao Ward, District 1, Ho Chi Minh City**

CONTENTS

	Page
REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	03 - 05
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	06
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
- Balance Sheet	07 - 09
- Income Statement	10
- Cash Flow Statement	11 - 12
- Notes to the Financial Statement	13 - 45

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Savimex Corporation (the "Company") presents theirs report and the Company's Financial statements for the fiscal year 2024, ended as at 31/12/2024.

I. THE COMPANY

1. Form of ownership

Savimex Corporation has been transformed from state-owned enterprises into joint-stock company under the Decision of the Prime Minister No. 49/QD-TTg dated 10 April, 2001. The company operates under the Enterprise registration certificate No. 4103000432 dated 28 May, 2001 and Certificate of Business Registration No. 0302317892 company shares, change the 23rd, dated 21 June 2024 issued by the Service of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

The Company's contributed charter capital stated in the ERC	:	251,899,650,000 VND
Contributed capital as at 31/12/2024	:	251,899,650,000 VND

The head office is located at 194 Nguyen Cong Tru, Nguyen Thai Binh Ward, Dist. 1, Ho Chi Minh City.

2. Business fields

Manufacturing trading and wood processing, import and export trading, construction and interior decoration.

3. Business lines

Trading wood processing, production of packaging, interior decoration, construction and housing business.

II. OPERATING RESULTS

Operating results of the Company and the financial situation at the date of 31/12/2024 are presented in the accompanying financial statements.

III. EVENTS SINCE THE BALANCE SHEET DATE

The Board of Management of the Company assures that there are no significant events that have arisen after December 31, 2024 until the time of preparing this report that have not been considered for adjustments or disclosed in the financial statements.

IV. THE BOARD OF DIRECTORS AND MANAGEMENT, CHIEF ACCOUNTANT AND LEGAL REPRESENTATIVE

Board of Directors

Mr.	Lee Eun Hong	Chairman
Mr.	Lim Hong Jin	Deputy Chairman
Mr.	Song Jae Ho	Member
Mr.	Nguyen Van Nghia	Member
Ms.	Van Anh Tuan	Member
Mr.	Nguyen Thanh Son	Member
Ms.	Nguyen Thi Thu Yen	Member
Mr.	Pham Ngoc Sinh	Member

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management

Mr. Lim Hong Jin

General Director

Mr. Song Jun Hong

Production Manager

Legal representative

Mr. Lim Hong Jin

Chief Accountant

Ms. Nguyen Huynh Nga

According to the list above, no person in the Board of Directors, the Board of Management uses their powers they are delegated in the management and administration of the Company to obtain any benefits other than usual benefits from holding shares like other shareholders.

V. AUDITOR

The auditors of Southern Auditing and Accounting Financial Consultancy Services Company Limited (AASCS) take the audit of financial statements for the Company.

VI. MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the financial statements of each financial year which give a true and fair view of the state of affairs of the Company and of its results and cash flows for the fiscal year 2024, ended as at 31/12/2024. In preparing those financial statements, management is required to:

- Establishing and maintaining internal control as determined by the Board of Directors and the Board of Management as necessary to ensure that the preparation and presentation of the financial statements are free of material misstatement, whether due to fraud or due to fraud or error;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- The applicable accounting standards are complied with by the Company, there are no significant misleading applications that need to be disclosed and explained in this financial report;
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclosed, with reasonable accuracy at any time, the financial position of Company and to ensure that the accounting records comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

We, the Board of Management, confirm that the financial statements for the fiscal year 2024, ended as at 31/12/2024, its operation results and cash flows in the year 2024 of Company accordance with the Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements.

VII. OTHER COMMITMENTS

The Board of the Management engage that the Company has not broken obligation announcing information on the stock exchange following the Circular no. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 issued by the Ministry of Finance.

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

VIII. APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS

We, the Board of Management of Savimex Corporation approve our Financial statements for the fiscal year 2024, ended as at 31/12/2024.

Approved, *March 22nd*, 2025

On behalf of Board of Management

General Director


Lim Hong Jin

5011729
CÔNG TY
TNHH
H VU TU VA
CHINH KẾ T
À KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
- T.P HỒ C

C.P. HAVI

No. *243*./BCKT/TC/2025/AASCS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To: The shareholders, Board of Directors, Board of Management
of SAVIMEX CORPORATION

We have audited the financial statement of Savimex Corporation, prepared on February 10, 2025, as set out on pages 07 to 45, which comprise the Balance Sheet as at 31/12/2024, the Income Statement, Cash Flows Statement and Notes to Financial Statement for the fiscal year 2024, ended as at 31/12/2024.

Management's responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to financial statements, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statement are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statement, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view, in all material respects, the financial position of Savimex Corporation as at 31/12/2024, of its results and cash flows for the fiscal year 2024, ended as at 31/12/2024, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for Enterprise and the relevant statutory requirements applicable to financial statements.

Ho Chi Minh City, *March 22nd*, 2025

**Southern Auditing and Accounting
Financial Consulting Services Co., Ltd.**

Deputy General Director



Đo Khắc Thanh

Practising Auditor Registration
Certificate no.: 0064-2023-142-1

Auditor



Duong Thi Quynh Hoa

Practising Auditor Registration
Certificate no.: 0424-2023-142-1

BALANCE SHEET

As at December 31, 2024

Unit: VND

Item	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
A. SHORT-TERM ASSETS	100		454,512,430,554	344,948,055,151
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	93,082,953,859	31,732,025,725
Cash	111		43,082,953,859	31,732,025,725
Cash equivalents	112		50,000,000,000	-
II. Short-term investments	120		80,000,000,000	-
Held-for-trading securities	121		-	-
Provisions for held-for-trading securities	122		-	-
Held to maturity investments	123	V.2.1	80,000,000,000	-
III. Short-term receivables	130		65,142,982,655	76,227,673,859
Short-term trade receivables	131	V.3	65,507,832,182	74,415,358,083
Short-term prepayments to suppliers	132		4,019,255,237	10,686,103,304
Short-term intra-company receivables	133		-	-
Construction contract receivables based on agreed progress billings	134		-	-
Short-term loan receivables	135		-	-
Other short-term receivables	136	V.4.1	8,724,713,362	15,396,750,525
Short-term provisions for doubtful debts	137		(13,108,818,126)	(24,270,538,053)
Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-
IV. Inventories	140	V.5	171,871,969,959	94,448,977,369
Inventories	141		175,503,559,916	94,448,977,369
Provisions for obsolete inventories	149		(3,631,589,957)	-
V. Other current assets	150		44,414,524,081	142,539,378,198
Short-term prepaid expenses	151	V.11.1	2,139,625,918	1,497,650,031
Value-added tax deductible	152		40,372,364,201	139,141,274,205
Taxes and other receivables from the State	153	V.14	1,902,533,962	1,900,453,962
Government bonds trading	154		-	-
Other current assets	155		-	-
B. LONG-TERM ASSETS	200		294,394,375,601	270,064,823,528
I. Long-term receivables	210		519,300,000	456,000,000
Long-term trade receivables	211		-	-
Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
Paid-in capital in dependent units	213		-	-
Long-term intra-company receivables	214		-	-
Long-term loan receivables	215		-	-
Other long-term receivables	216	V.4.2	519,300,000	456,000,000
Long-term provisions for doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		92,785,402,684	87,097,958,930
Tangible fixed assets	221	V.8	88,988,399,914	83,300,479,930
- Historical costs	222		241,605,298,704	230,690,978,378
- Accumulated depreciation	223		(152,616,898,790)	(147,390,498,448)
Finance leases	224		-	-
- Historical costs	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-

BALANCE SHEET

As at December 31, 2024

Unit: VND

Item	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
Intangible fixed assets	227	V.9	3,797,002,770	3,797,479,000
- Historical costs	228		4,479,575,500	7,024,133,449
- Accumulated amortisation	229		(682,572,730)	(3,226,654,449)
III. Investment properties	230	V.10	11,544,085,778	12,185,479,682
- Historical costs	231		20,153,227,987	20,153,227,987
- Accumulated depreciation	232		(8,609,142,209)	(7,967,748,305)
IV. Long-term assets in progress	240	V.7	33,313,037,581	31,665,135,108
Long-term work in progress	241		19,771,673,801	19,239,870,115
Construction in progress	242		13,541,363,780	12,425,264,993
V. Long-term investments	250	V.2.2	145,571,146,271	126,443,875,811
Investments in subsidiaries	251		-	-
Investments in joint ventures and associates	252		13,120,448,561	13,120,448,561
Investments in other entities	253		145,571,146,271	145,571,146,271
Provision for diminution in value of long-term investments	254		(13,120,448,561)	(32,247,719,021)
Held to maturity investments	255		-	-
VI. Other long-term assets	260		10,661,403,287	12,216,373,997
Long-term prepaid expenses	261	V.11.2	10,661,403,287	12,216,373,997
Deferred tax assets	262		-	-
Long-term tools, supplies and spare parts	263		-	-
Other long-term assets	268		-	-
TOTAL ASSETS (270=100+200)	270		748,906,806,155	615,012,878,679
C. LIABILITIES	300		371,833,573,258	281,265,598,500
I. Short-term liabilities	310		366,455,218,976	275,341,427,040
Short-term trade payables	311	V.13	160,690,947,561	78,691,918,183
Short-term prepayments from customers	312		39,082,840,807	35,246,541,087
Statutory obligations	313	V.14.1	9,285,759,692	844,214,405
Payables to employees	314		30,646,997,034	18,455,569,744
Short-term accrued expenses	315	V.15	8,240,712,947	7,383,355,813
Short-term intra-company payables	316		-	-
Construction contract payables based on agreed progress billings	317		-	-
Short-term unearned revenues	318		-	-
Other short-term payables	319	V.16.1	2,189,664,702	2,651,391,763
Short-term loans and finance lease	320	V.12	85,600,886,333	99,443,270,645
Short-term provisions	321		-	-
Bonus and welfare fund	322		30,717,409,900	32,625,165,400
Price stabilization fund	323		-	-
Government bonds trading	324		-	-
II. Long-term liabilities	330		5,378,354,282	5,924,171,460
Long-term trade payables	331		-	-
Long-term repayments from customers	332		-	-
Long-term accrued expenses	333		-	-

BALANCE SHEET

As at December 31, 2024

Unit: VND

Item	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
Intra-company payables in relation to capital of dependent units	334		-	-
Long-term intra-company payables	335		-	-
Long-term unearned revenues	336	V.17	3,213,383,825	3,213,383,825
Other long-term payables	337	V.16.2	2,164,970,457	2,710,787,635
Long-term loans and finance lease	338		-	-
Convertible bonds	339		-	-
Preference shares	340		-	-
Deferred tax liabilities	341		-	-
Long-term provisions	342		-	-
Science and technology development fund	343		-	-
D. OWNER'S EQUITY	400		377,073,232,897	333,747,280,179
I. Owner's equity	410	V.18	377,073,232,897	333,747,280,179
Contributed charter capital	411		251,899,650,000	219,563,640,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		251,899,650,000	219,563,640,000
- Preference shares	411b		-	-
Share premium	412		-	-
Convertible bond options	413		-	-
Other owners' capital	414		-	-
Treasury shares	415		(7,315,281,096)	(7,315,281,096)
Asset revaluation reserve	416		-	-
Foreign exchange differences reserve	417		-	-
Development and investment funds	418		5,465,421,231	5,465,421,231
Enterprise reorganization support fund	419		-	-
Other funds belonging to owners' equity	420		2,256,852,983	34,592,862,983
Undistributed earnings	421		124,766,589,779	81,440,637,061
- Undistributed earnings by the end of prior year	421a		70,660,340,061	91,624,619,055
- Undistributed earnings of current year	421b		54,106,249,718	(10,183,981,994)
Capital expenditure funds	422		-	-
II. Funding sources and other funds	430		-	-
Subsidised fund	431		-	-
Funds for fixed asset in use	432		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440=300+400)	440		748,906,806,155	615,012,878,679

Prepared, February 10, 2025

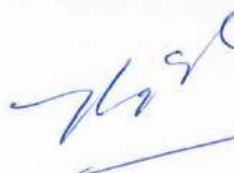
Prepared by

Chief Accountant

General Director



Nguyen Thi Hoa



Nguyen Huynh Nga



Lim Hong Jin

INCOME STATEMENT

Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
Revenues from sales and services rendered	01	VI.1	1,069,161,287,226	797,652,400,527
Revenue deductions	02	VI.2	248,157,764	8,781,044,844
Net revenues from sales and services rendered (10=01-02)	10		1,068,913,129,462	788,871,355,683
Costs of goods sold and services rendered	11	VI.3	906,161,471,960	668,994,145,350
Gross profit from sales and services rendered (20=10-11)	20		162,751,657,502	119,877,210,333
Finance income	21	VI.4	13,061,460,391	9,914,778,612
Finance expenses	22	VI.5	(8,208,771,240)	43,001,202,498
- In which: Interest expenses	23		2,547,671,364	3,769,206,836
Selling expenses	25	VI.8.1	62,742,313,754	53,719,767,775
General and administrative expenses	26	VI.8.2	49,351,424,069	48,394,592,260
Operating profit {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		71,928,151,310	(15,323,573,588)
Other income	31	VI.6	1,096,840,135	10,142,961,848
Other expenses	32	VI.7	2,894,472,882	5,003,370,254
Other loss (40=31-32)	40		(1,797,632,747)	5,139,591,594
Accounting profit before tax (50=30+40)	50		70,130,518,563	(10,183,981,994)
Current corporate income tax expenses	51	VI.10	16,024,268,845	-
Net profit after tax (60=50-51-52)	60		54,106,249,718	(10,183,981,994)
Basic earnings per share (*)	70	VI.11	2,330	(533)
Diluted earnings per share (*)	71	VI.12	2,330	(533)

Prepared by



Nguyen Thi Hoa

Chief Accountant



Nguyen Huynh Nga

Prepared February 10, 2025

General Director



Lim Hong Jin

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
Cash inflows from sales and services rendered and other revenues	01		70,130,518,563	(10,183,981,994)
Adjustments for				
Cash outflows paid to suppliers	02		16,674,234,587	14,453,334,385
Cash outflows paid to employees	03		(21,824,825,060)	31,896,304,377
Interest paid	04		1,576,306,920	271,552,630
Corporate income tax paid	05		(972,450,435)	707,494,649
Other cash inflows from operating activities	06		2,547,671,364	3,769,206,836
Other cash outflows from operating activities	07		-	-
Net cash flows from/(used in) operating activities	08		68,131,455,939	40,913,910,883
(Increase)/decrease in receivables	09		116,744,626,339	27,550,555,416
(Increase)/decrease in inventories	10		(81,586,386,233)	(10,368,158,007)
Increase/(decrease) in payables (other than interest payable, corporate income tax payable)	11		95,398,366,204	6,354,825,674
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		912,994,823	(3,672,597,752)
(Increase)/decrease in held-for-trading securities	13		-	-
Interest paid	14		(2,568,406,013)	(3,717,430,600)
Corporate income tax paid	15		(8,000,000,000)	(3,238,274,446)
Other cash inflows from operating activities	16		-	-
Other cash outflows from operating activities	17		(1,907,755,500)	-
Net cash flows from operating activities	20		187,124,895,559	53,822,831,168
II. Cash flows from investing activities				
Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(22,508,255,411)	(42,138,360,372)
Proceeds from disposal of fixed assets and other long-term assets	22		1,490,818,181	1,153,606,370
Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(147,000,000,000)	-
Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		67,000,000,000	-
Payments for investments in other entities	25		-	(145,571,146,271)
Proceeds from sale of investments in other entities	26		-	-
Interest and dividends received	27		268,766,502	2,491,486,317
Net cash flows from investing activities	30		(100,748,670,728)	(184,064,413,956)
III. Cash flows from financial activities				
Capital contribution and issuance of shares	31		-	-
Repayment of contributed capital and repurchase of stock issued	32		-	-
Drawdown of borrowings	33		186,393,596,104	265,565,797,249

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

Year 2024

Unit: VND

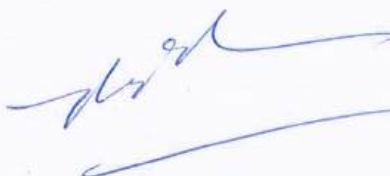
Item	Code	Note	Current year	Previous year
Repayment of borrowings	34		(200,720,487,361)	(192,895,572,358)
Payment of principal of finance lease liabilities	35		-	-
Dividends paid	36		(10,821,768,870)	(8,966,632,900)
Net cash flows from financial activities	40		(25,148,660,127)	63,703,591,991
Net cash flows during the fiscal year (50 =	50		61,227,564,704	(66,537,990,797)
Cash and cash equivalents at the beginning of fiscal year	60	V.1	31,732,025,725	98,275,483,124
Impact of exchange rate fluctuation	61		123,363,430	(5,466,602)
Cash and cash equivalents at the end of fiscal year (70=50+60+61)	70	V.1	93,082,953,859	31,732,025,725

Prepared by



Nguyen Thi Hoa

Chief Accountant



Nguyen Huynh Nga

Prepared, February 10, 2025

General Director



Lim Hong Jin

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

I. THE COMPANY'S INFORMATION**1. Form of ownership**

Savimex Corporation has been transformed from state-owned enterprises into joint-stock company under the Decision of the Prime Minister No. 49/QĐ-TTg dated 10 April, 2001. The company operates under the Enterprise registration certificate No. 4103000432 dated 28 May, 2001 and Certificate of Business Registration No. 0302317892 company shares, change the 23rd, dated 21 June 2024 issued by the Service of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

The Company's contributed charter capital stated in the ERC : VND 251,899,650,000

Contributed capital as at 31/12/2024 : VND 251,899,650,000

The head office is located at 194 Nguyen Cong Tru, Nguyen Thai Binh Ward, Dist. 1, Ho Chi Minh City.

2. Business fields

Manufacturing trading and wood processing, import and export trading, construction and interior decoration.

3. Business lines

Trading wood processing, production of packaging, interior decoration, construction and housing business.

4. Ordinary course of business: 12 months**5. Characteristics of the Company's operations in the fiscal year that affect the Financial Statements: None****II. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY****1. Accounting period**

The Company's accounting period starts on 1 January and ends on 31 December.

2. Accounting currency

The financial statements are prepared and presented in Vietnam Dong (VND).

III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING REGIME**1. Accounting regime**

The Company applies Enterprise Accounting System issued under Circular no.200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 by Ministry of Finance as well as the amended and guidance circulars.

2. Declaration of adherence to Accounting Standards and Accounting system

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Consolidated financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

IV. ACCOUNTING POLICIES**1. Cash and cash equivalents****a. Cash**

Cash consists of: cash on hand, cash in banks and cash in transit.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

b. Cash equivalents

Cash equivalents are short-term investments for a period not exceeding 3 months that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value from the date of purchase to the date of financial statements.

c. Other currencies conversion

Transactions in foreign currencies must be recorded in original currency and converted into Vietnam dong. Overdraft is recorded as a bank loan.

At the reporting date, the company is required to revalue the balance of foreign currencies and monetary gold using buying price quoted by commercial bank which is trading with the company at the reporting date.

2. Financial investment

Financial investment is the outside investments with purpose to use capital reasonably and improve efficiency of business operations such as investments in subsidiaries, joint ventures and associates, investment in securities and other financial investments ...

For the preparation of financial statements, the financial investment must be classified as below:

- Having maturity less than 12 months or a normal operating cycle are recorded as short-term.
- Having maturity over than 12 months or a normal operating cycle period are recorded as long-term.

a. Held-for-trading securities

Trading securities are the investment in securities and other financial instruments for trading purposes (hold for increasing price to sell for profit.) Trading securities include:

- Stocks and listed bonds;
- The securities and other financial instruments such as commercial bill, forward contracts, swap contracts...

Trading securities are recorded at original cost at the time when investors hold ownership.

The dividends paid in the period before investment date shall be recorded as a decrease in value of investment. When the investor receives additional shares without payment to issuer from share premium, other funds belonging to owners' equity or dividends in shares, the investors only monitor the quantity of additional shares.

In case shares are swapped, its value must be determined according to fair value at the swap date.

The cost shall be determined in accordance with weighted average method when trading securities are liquidated or transferred.

Provisions for held-for-trading securities: the impairment loss may occur if there are reliable evidences indicating the market value of the Company's trading securities are lower than book value. The provision shall be additionally made or reverted at the reporting date and shall be recorded in finance expenses.

b. Held-to-maturity investments

This investment does not reflect bonds and debt instruments held for trading. Held-to-maturity investments include bank term deposits (the remaining period is 3 months or more), bills, promissory notes, bonds, preferred shares that the issuer is required to redeem at a certain time in the future, and held-to-maturity loans for the purpose of collecting interest and other held-to-maturity investments.

Provisions for diminution of held-to-maturity investments: If held-to-maturity investments have not been made provision under the legislation, the Company must assess their recoverability. Where there is certain evidence that part or all of the investments may not be recoverable, the impairment loss must be recorded in the finance expenses in the period. Provisions or reimbursements of provision shall be made at the time of the preparation of financial statements. In case the amount of impairment loss cannot be measured reliably, The Company shall not decrease the investments and the recoverability of the investment shall be explained in the notes to the financial statements.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

c. Investments in subsidiaries, joint ventures and associates

Investments in joint ventures and associates are accounted for by the equity method. Net profit distributed from subsidiaries and associates arising after the investment date is recorded in finance income in the period. Other distributions (other than net profit) are considered as the recovery of investments and are recorded as decreases in the value of investments.

The Company applies accounting regulations on jointly controlled operations and jointly controlled assets the same as those applied on normal business activities. In which:

- Monitoring incomes, expenses of joint ventures separately and allocated to parties of joint ventures pursuant to the joint venture contract;
- Monitoring contributed assets, contributed capital, liabilities separately in the joint ventures arising from operating joint venture.

Expenses directly related to investments in joint ventures and associates are recorded as finance expenses in the period.

Provision for diminution in value of investments: Impairment losses due to losses caused by subsidiaries, joint ventures or associates, leading to the possibility of investors losing their capitals or provisions due to the diminution in the value of these investments. Provisions or reimbursements of provisions shall be made at the preparation of

d. Investments in other entities

Investments in other entities are the investments in equity instruments of other entities in which the Company does not control or has significant influence to the invested entities.

3. Receivables

All receivables must be detailed by aging, by each client and in original currency (if any) and others details depending on the management request of the Company.

The classification of receivables must be managed as follows:

- Trade receivables: Receivables resulting from trading activities between the Company and its clients such as selling goods, rendering service, disposal of assets, export sales of consigner through the consignee;
- Intra-company receivables: Receivables between the Company and its dependent units;
- Other receivables: Receivables not related to trading activities.

For the preparation of financial statements, the receivables must be classified as follows:

- Having maturity less than 12 months or an normal operating cycle are recorded as short-term receivables.
- Having maturity over than 12 months or an normal operating cycle are recorded as long-term receivables.

At the reporting date, the Company revaluates the receivables due in foreign currency (except for advances to suppliers; if it has evidence that the supplier will not provide goods or services and the Company will receive this advance in foreign currency, this advance will be treated as monetary items) at the buying price quoted by commercial bank where the Company normally transacts with at the reporting date.

Provisions for bad debts: The provisions for bad debts are made at the reporting date. The provision or reimbursement of provision is made at the reporting date and is recorded as general and administrative expenses in the period. For the bad debts due in several years that the Company tried to collect but failed and determined that the debtor was insolvent, the Company may sell these long-term bad debts to debt collection Companies or write off the bad debts (according to regulations and charter of the company).

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

4. Inventories**a. Recognition**

Inventories are stated at original cost. Where net realizable value is lower than cost, inventories should be measured at net realizable value. The cost of inventories should comprise all costs of purchase, costs of conversion and other direct costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

The assets purchased for production, use or sale are not presented in this item but are presented in item "Long-term equipment, supplies, spare parts", including:

- Work in progress beyond a normal operating cycle (over 12 months);
- Supplies, equipments and spare parts that has the storage period more than 12 months or a normal operating cycle.

b. Inventories valuation method

The ending inventory balance is determined by the weighted average method.

c. Inventories recording system

The perpetual method is used to record inventories.

d. Provision for obsolete inventories

At the reporting date, if inventories are not recoverable due to damages, obsolescence, reduction of selling price. In this case, the provision for obsolete inventories is made. The provision for obsolete inventories is the difference between the original costs of inventories and its net realizable value.

5. Tangible and intangible assets, finance leases and investment properties

Fixed assets are stated at the historical cost. During their useful life, fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and amortisation and net book value.

The historical cost of financial leases is recorded as the fair value of the leased asset or the present value of the minimum rental payment (in case the fair value is higher than the present value of the minimum rent payment) plus the direct costs initially incurred related to the financial lease activities.

During the useful life, the depreciation and amortisation is recorded to the expenses for which the asset is used. Intangible assets that are land use rights are only depreciated for definite land use rights.

Investment properties are depreciated as a fixed asset, except for investment property held for appreciation. The Company accounts for impairment loss on investment properties held for appreciation.

Depreciation of tangible assets and amortization of intangible assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

- Buildings and structures	05 - 24 years
- Machinery, equipments	05 - 17 years
- Transportation equipments, transmitters	07 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 10 years
- Computer software	03 - 07 years
- Other fixed tangible assets	03 - 10 years
- Investment properties	31 - 33 years

6. Prepaid expenses

The calculation and allocation of prepaid expenses to expenses in each accounting period is based on the nature, amounts to determine the allocation method properly and consistently.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Prepaid expenses are tracked according to each incurred prepaid term, which has been allocated to the subjects

Prepaid expense is classified as follows:

- Prepaid expenses related to purchase or service rendering less than 12 months or a normal operating cycle from incurred date are recorded as short-term prepaid expenses.
- Prepaid expense related to purchase or service rendering over than 12 months or a normal operating cycle from incurred date are recorded as long-term prepaid expenses.

7. Payables

All payables must be recorded detail by aging, by each client and in original currency if any and others details depending on the management request of the Company.

The classification of payables must be managed as below:

- Trade payables: Payable resulting from trading activities such as purchase of goods, rendering of service, imports though consigner;
- Intra-company payables: Payables between the Company and its dependent units;

For the preparation of financial statements, the paybles must be classified as below:

- Having maturity less than 12 months or an normal operating cycle are recorded as short-term payables.
- Having maturity over than 12 months or an normal operating cycle are recorded as long-term payables.

At the reporting date, the Company revaluates the payables due in foreign currency (except for advances from customers; if it has evidence that the Company will not provide goods or services and the Company will return this advance to customers in foreign currency, this advance will be treated as monetary items) at the selling price quoted by commercial bank where the Company normally transacts with at the reporting date.

8. Loans and finance lease liabilities

Loans in the form of issuance of bond or preference share with specific terms requiring the issuer to repurchase at a certain time in the future shall not be presented in this item.

Loans, debts should be monitored in details for each lender, each contract and each collateral. The financial lease liabilities are stated at present value of minimum lease payment or the fair value of the lease assets.

For the preparation of financial statements, the loans and finance lease liabilities must be classified as below:

- Having maturity less than 12 months or an normal operating cycle are recorded as short-term loans.
- Having maturity over than 12 months or an normal operating cycle are recorded as long-term loans.

At the reporting date, the Company revaluates the loans and finance lease liabilities due in foreign currency at the selling price quoted by commercial bank where the Company normally transacts with at the reporting date.

9. Borrowings and capitalisation of borrowing costs

Borrowing costs are recognized as finance expenses, except the borrowing costs directly attributing to the acquisition or work in progress is capitalised, when all the conditions are satisfied in accordance with VAS 16 "Borrowing costs".

10. Accrued expenses

Payables for goods or services from suppliers but not yet paid due to lack of supporting documents and payables to employee not yet recorded in expenses to make sure that actual expenses will not cause sudden increase in operating costs based on the matching principle. The accruals must be meticulously calculated and must have appropriate and reliable evidence. When these expenses arise, if there is any difference with the accruals, accountants accrue or reimburse accruals to reflect the difference.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

11. Unearned revenues

Unearned revenues include incomes received in advance such as: rental prepayment of customer in one or numerous periods, interest prepayment of borrower or debt instrument purchase, the differential price on installment payment; corresponding to turnover of goods, services or discounts to customers in traditional client program.

The balance of the unearned revenue in foreign currency at the end of the fiscal year: if there is not reliable evidence lead to refund this amount, foreign exchange rate difference are not evaluated at the reporting date.

12. Equity**a. Contributed charter capital, share premium, convertible bond options, other owner's capital**

Contributed charter capital is recorded in the actual amount of capital contributed by each individual and organisation. When the investment license defining the charter capital of the enterprise is determined in foreign currency equivalent to an Vietnam dong amount, the determination contributed capital by investors in foreign currencies is based on the amount of foreign currency actually contributed.

The receipt of capital contribution in assets must reflect the increase in the owner's investment capital at the revaluation price of the assets approved by capital contributors. For intangible assets such as brands, trademarks, trade names, exploitation rights, project development, etc., the Company only record an increase in contributed capital if permitted by relevant laws.

For joint-stock companies, contributed charter capital is recorded based on the actual price of stock issuance, but is recorded in detail in two separate criteria:

- Contributions charter capitals are recorded according to par value of shares;
- Share premium shall record the difference between the par value and issue price of shares.

In addition, share premium shall record the difference between the par value and issue price of shares when re-issuing treasury shares.

Convertible bond options arise when the company issuing a type of bond that can convert into a specified number of shares stated in the issuance plan. The value of the equity component of convertible bonds is the difference between the total proceeds from the issuance of convertible bonds and the value of the debt component of convertible bonds. At the time of initial recognition, the convertible bond options are recorded separately in the owners' equity. When the bond matures, this option is accounted for as share premium.

Other owner's capital reflects business capital formed due to supplementation from operating results or from donation, sponsorship, and asset revaluation (according to current regulations).

b. Asset revaluation reserve

Asset revaluation reserve reflects differences due to revaluation of existing assets and situation of settlement of such differences at enterprises. Revaluated assets are primarily fixed assets, investment properties, in some cases it is possible and necessary to revalue materials, tools, equipment, finished goods, inventory, worked in process, etc.

Asset revaluation reserve shall be recorded in this account in the following cases:

- When there is a decision of the State;
- When equitizing State-owned enterprises;
- Other cases as prescribed by law.

Asset value shall be re-determined on the basis of price list stipulated by the State or determined by asset pricing committee or professional price verifying agency.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**Year 2024****c. Foreign exchange difference reserve**

Foreign exchange difference means differences incurred from real exchange or the conversion of the same amounts of foreign currency into accounting currency unit according to different foreign exchange rates at the transaction date and at the reporting date.

All sums of foreign exchange differences are recorded immediately in finance income (if gain) or finance expenses (if loss) at the time of incurring. The foreign exchange rate difference in the period before the operation of enterprises with 100% charter capital held by the State for implementing national key projects and works shall be reflected on the balance sheet and gradually allocated to finance income or finance expenses.

d. Undistributed earnings

Undistributed earnings is the profit of business operations after adding (+) or subtracting (-) adjustments due to retrospective accounting for changes in accounting policy or retrospective restatement to correct materiality.

Profit distribution on business activities of the Company must comply with the current financial policy.

Parent companies are entitled to distribute profits to the owners which shall not exceed the undistributed earnings on consolidated financial statements after eliminating the impact of profits resulting from gains from bargain purchase.

Where the undistributed earnings on consolidated financial statements is higher than the undistributed earnings on financial statement of the parent companies and if the profits decided to distribute exceed the undistributed earnings on separate financial statements, the parent companies only make distribution after transferring profits from subsidiary companies to the parent companies.

Profit distribution must consider non-monetary items in undistributed earnings that may affect cash flow and ability to pay dividends, the Company's profit.

13. Revenue**a. Revenue from sales of goods**

Revenue from sales of goods should be recognised when all the following conditions have been satisfied:

- The significant risks and rewards of ownership of the goods have been transferred to the buyer;
- The Company no longer hold the right to manage goods as owners or the right to control goods;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- The economic benefits associated with the transaction of goods sold have flown or will flow to the Company;
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction of goods sold can be measured reliably.

b. Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services should be recognised when all the following conditions have been satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The work completion can be measured reliably at the reporting date;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

c. Finance income

Financial income includes interest, gain on exchange rate difference, dividends... and other income of financial activities.

For interest earned from loans, deferred payment, installment payment: income is recognized when earned and original loans, principal receivables are not classified as overdue that need provision. Dividend is recognized when the right to receive dividend is established.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

d. Turnovers of construction contract

Revenue from construction contracts are recognized in one of the two following cases:

- The construction contract defines that the contractor shall be entitled to payment basing on the progress: when the result of construction contract are estimated reliably, turnover from the construction contract is recorded proportionally to part of finished volume which was determined by contractors at the reporting time;
- The construction contract defines that the contractor shall be entitled to payment basing on finished volume: when the result of construction contract are estimated reliably, turnover from the construction contract is recorded proportionally to part of finished volume which was approved by customer.

When the result of the construction contract can not be estimated reliably, turnover from the construction contract recognized corresponding to the incurred costs that the reimbursement is relatively certain.

e. Other income

Other income includes income from other activities: disposal of asset; penalty receipt, compensation, collection of bad debt which was written off, unknown payables, gift in cash or non-cash form, etc.

14. Revenue deductions

Revenue deduction shall be recorded as follows:

- The decrease adjustment of revenue in the incurring period if revenue deductions incurred in the same period of consumption of products, goods and services;
- The decrease adjustment of revenue as follows if revenue deductions incurred in the next period of consumption of products, goods and services:
 - + Record a decrease in revenue on the current financial statements if the revenue deduction incurs before reporting date;
 - + Record a decrease in revenue on the next financial statements if the revenue deduction incurs after reporting date;

Trade discount is the discount for customers purchasing large quantity of goods.

Sales rebate is the deduction to the buyer due to damages, degradation or improper products as prescribed in contract.

Sales return reflects the value of the products, goods that customer returns due to violations of economic contracts, damages, degradation or improper goods.

15. Costs of goods sold

Costs of goods sold are cost of goods, products, services, investment property, costs of production of construction products sold in the period and costs relating to the real estate business, etc.

The lost value of inventory is recorded in the costs of goods sold after deducting compensation (if any).

The cost of direct materials consumed in excess of normal capacity, labor costs, fixed manufacturing overhead costs not allocated to the value of inventory, must be recorded in costs of goods sold (after deducting compensation, if any) even if goods have not been determined to be consumed yet.

16. Finance expenses

Finance expenses include expenses for financial activities: expenses or losses relating to financial investment activities; borrowing expenses; incurred expenses for capital contribution to joint ventures and associates; losses from securities transfer; provision for diminution in value of trading securities; provision for diminution in value of investment in other entities; realised losses when selling foreign currency, realised foreign exchange losses, etc.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

17. Selling expenses and general and administrative expenses

Selling expenses reflect indirect expenses incurred from selling goods and providing services.

General and administrative expenses reflect the general expenses of the company, including: labor cost; social and health insurance, unemployment fund, union cost of management employee; office and tools expenses, depreciation for assets used in administration purposes; land rental, business license tax; provision for bad debts; expenses from external services and other expenses, etc.

18. Taxation

Current tax expenses are the CIT expenses payable based on the taxable income and applicable CIT tax rate.

Deferred tax expenses is the CIT expenses payable in the future resulting from:

- Record of deferred tax liability during the year;
- Reimbursement of deferred tax assets recorded in previous years.

19. Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Company's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- For foreign currency sale/purchase contract (spot foreign currency purchase and sale contracts, forward contracts, futures contracts, option contracts, swap contracts): the exchange rate signed in the foreign currency sale/purchase contract between the Company and the commercial banks shall apply;
- Capital contributions are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for capital contribution;
- Transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection;
- Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the commercial banks designated for payment;
- Payments for assets or expenses without liabilities initially being recognised is recorded at the buying exchange rates of the commercial banks that process these payments.

The specified book exchange rate is applied when recovering receivables, deposits, deposits or payment of liabilities in foreign currencies, which is determined by the exchange rate at the time the transaction arises.

The weighted average rate shall be applied in the credit side of the Cash account when making payments in foreign currency.

20. Related parties

Parties are considered related parties if one party has the ability to control or has significant influence over the other party in decision-making of financial and operational policies. The parties are also considered related parties if they are under joint control or are under joint significant influence.

In considering the relationship of related parties, the substance of the relationship is more focused on the legal form.

21. Segment reporting

A segment by business line is a separately identifiable part involved in the production or supply of products or services and has economic risks and benefits different than other business segments.

A segment by geography is a separately identifiable part involved in the production or supply of products and services within a specific economic environment and has economic risks and benefits different than other business segments in other economic environments.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

22. Financial instruments**a. Financial assets**

According to Circular 210, the Company classifies financial assets into groups:

- A financial asset recognised at fair value through profit or loss is a financial asset held for business purposes or classified as fair value through profit or loss at the time of initial recognition;
- Investments held to maturity are non-derivative financial assets with fixed or identifiable payments and have a fixed maturity that the Company intends and is able to hold until maturity;
- Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or identifiable payments and are not listed on the market;
- Assets ready for sale are non-derivative financial assets that are determined to be ready for sale or are not classified as financial assets recognised at fair value through profit or loss, investments held to maturity or loans and receivables.

The classification of these financial assets depends on the purpose and nature of the financial assets and is decided at the time of initial recognition.

The Company's financial assets include cash and current deposits, trade receivables, other receivables, loans, listed and unlisted financial instruments.

Financial assets are recorded at the date of purchase and discontinued recording at the date of liquidation. At the time of initial recognition, financial assets are confirmed at the original price plus direct transaction costs related to the purchase and issuance.

b. Financial liabilities and equity instruments

Financial instruments are classified as financial liabilities or equity instruments at the time of initial recognition consistent with the nature and definition of financial liabilities and equity instruments.

According to Circular 210, the Company classifies financial liabilities into the following groups:

- Financial liabilities recorded at fair value through profit or loss are liabilities held for business purposes or classified as fair value through profit or loss at the time of initial recognition;
- Financial liabilities are determined according to the allocation value determined by the original costs of the financial liabilities minus the principal repayments, plus or minus the accumulated allocations calculated according to the effective interest rate method of the difference between the original costs and the maturity value, subtracting (either directly or through the use of a backup account) due to impairment or irrevocability.

This classification of financial liabilities depends on the purpose and nature of the financial liabilities and is decided at the time of initial recognition.

The Company's financial liabilities include trade payables, other payables, debts and loans.

At the time of initial recognition, all financial liabilities are recorded at the original costs plus the direct transaction costs associated with the issuance.

Equity Instrument (EI): A contract proving the remaining interests in the Company's assets after deducting all obligations.

Offsetting financial Instruments: Financial assets and financial liabilities are offset against each other and present their net value on the Balance Sheet when and only if the Company has a legal right to offset the value already recorded; and intend to pay on a net basis or record assets and pay liabilities at the same time.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

V. NOTES TO SEPARATE BALANCE SHEET

1. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Ending balance	Beginning balance
- Cash on hand	192,725,057	165,522,361
Cash on hand (VND)	156,130,338	138,491,363
Cash on hand (USD)	28,491,009	27,030,998
Cash on hand (EUR)	8,103,710	-
- Cash in banks	42,890,228,802	31,566,503,364
+ Cash in bank (VND)	9,675,922,877	12,809,166,254
+ Cash in bank (USD)	33,214,305,925	18,757,337,110
- Cash equivalents	50,000,000,000	
+ Term deposits (<=3 month)	50,000,000,000	
Total	93,082,953,859	31,732,025,725

2. FINANCIAL INVESTMENTS

2.1. Held to maturity investments

	Ending balance		Beginning balance	
	Historical cost	Book value	Historical cost	Book value
- Term deposits (>3 month)	80,000,000,000	80,000,000,000	-	-
Total	80,000,000,000	80,000,000,000	-	-

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

2.2. Investments in other entities

Investments in joint ventures and associates

	Ending balance			Beginning balance		
	Historical cost	Provision	Fair value	Historical cost	Provision	Fair value
Champa - Savi Joint Venture Company (*)	13,120,448,561	(13,120,448,561)	-	13,120,448,561	-	13,120,448,561
Total	13,120,448,561	(13,120,448,561)	-	13,120,448,561	-	13,120,448,561

(*) At the beginning of the year, the Company has not determined the fair value of these financial instruments for disclosure in the financial statements as at 31/12/2024 because there are no quoted prices on the market for these financial instruments and/or the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime currently do not provide guidance on how to calculate fair value using valuation techniques. The fair value of these financial instruments may differ from their carrying value.

Investments in other entities

	Ending balance			Beginning balance		
	Historical cost	Provision	Fair value	Historical cost	Provision	Fair value
Thanh Cong Textile Garment - Investment - Trading JSC., (TCM) (3.059.037 shares)	145,571,146,271		113,323,427,250	145,571,146,271	(32,247,719,021)	113,323,427,250
Total	145,571,146,271	-	113,323,427,250	145,571,146,271	(32,247,719,021)	113,323,427,250

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

3 . TRADE RECEIVABLES

3.1. Short-term trade receivables

	Ending balance	Beginning
- Zinus Inc.	21,980,883,186	24,919,519,100
- MZM Contract & Home Furnishing PTE Co., Ltd	-	8,994,746,880
- Tan Tien Embroidery Garment & Construction Investment JSC.,	7,997,581,736	7,997,581,736
- Eland World Co., Ltd	7,279,446,981	2,756,485,760
- Made.com Design Co., Ltd	-	3,444,168,158
- Inhabitr Inc.	6,564,442,518	
- Prime Hospitality Group., LLC	7,167,020,364	4,524,080,809
- Others	14,518,457,397	21,778,775,640
Total	65,507,832,182	74,415,358,083

Therein, Trade receivables from Related party

- Eland World Co., Ltd	7,279,446,981	2,756,485,760
- Thanh Cong Textile Garment - Investment - Trading JSC.,	-	26,359,200
- E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	-	732,176,480
- Eland Vietnam Corp., Ltd	-	25,099,022
Total	7,279,446,981	3,540,120,462

4 . OTHER RECEIVABLES

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Provision	Value	Provision
4.1. Other short-term receivables	8,724,713,362	(5,111,236,390)	15,396,750,525	(5,390,165,765)
- Deposits	2,682,630,016	-	187,348,691	-
+ Vietnam Maritime Bank - MSB	2,542,170,000	-	-	-
+ Others	140,460,016	-	187,348,691	-
- Advances	170,377,000	-	81,107,413	-
- Other receiveales	5,871,706,346	(5,111,236,390)	15,128,294,421	(5,390,165,765)
+ Tan Tien Embroidery Garment & Construction Investment JSC.,	5,111,236,390	(5,111,236,390)	5,111,236,390	(5,111,236,390)
+ Sai Gon Vi Na Land JSC.,	177,899,725	-	177,899,725	-
+ Bao Minh Insurance Corporation	-	-	9,334,137,800	-
+ Others	582,570,231	-	505,020,506	(278,929,375)
4.2. Other long-term receivables	519,300,000	-	456,000,000	-
- Deposits	519,300,000	-	456,000,000	-

5 . INVENTORIES

	Ending balance		Beginning balance	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
- Goods in transit	1,214,308,855	-	-	-

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

- Raw materials	107,580,519,779	(2,647,512,567)	60,836,599,196	-
- Tools and supplies	177,203,840	(168,000)	77,845,358	-
- Work in process	26,482,132,486	-	12,944,395,902	-
- Finished goods	34,592,920,487	(910,515,960)	17,670,071,799	-
- Merchandise	554,781,087	(73,393,430)	382,070,031	-
- Goods on consignment	4,901,693,382	-	2,537,995,083	-
Total	175,503,559,916	(3,631,589,957)	94,448,977,369	-

6 . BAD DEBTS

	Ending balance		Beginning balance	
	Historical cost	Recoverable value	Historical cost	Recoverable value
- Total value of receivables, overdue debts or no overdue doubtful debts				
<i>Details:</i>				
+ Tan Tien Embroidery Garment & Construction Investment JSC.,	13,108,818,126	13,108,818,126	13,108,818,126	13,108,818,126
+ Made.com Design Co., Ltd	-	-	3,444,168,158	-
+ MZM Contract & Home Furnishing PTE Co., Ltd	-	-	6,329,144,557	4,430,401,190
+ Others	-	-	1,388,407,212	-
Total	13,108,818,126	13,108,818,126	24,270,538,053	17,539,219,316

7 . LONG-TERM ASSETS

	Ending balance		Beginning balance	
	Historical cost	Recoverable value	Historical cost	Recoverable value
- Long-term work in progress	19,771,673,801	19,771,673,801	19,239,870,115	19,239,870,115
Nguyen Phuc Nguyen Apartment - District 3	36,666,716	36,666,716	36,666,716	36,666,716
Residential Phu Thuan - District 7	1,071,019,117	1,071,019,117	1,071,019,117	1,071,019,117
Ngoc Lan Apartment - District 7	9,511,736,024	9,511,736,024	9,511,736,024	9,511,736,024
Residential Tan Thoi Hiep - District 12	-	-	1,428,132	1,428,132
Residential Binh Tri Dong - Binh Chanh District	9,152,251,944	9,152,251,944	8,619,020,126	8,619,020,126
Long-term construction in process	13,541,363,780	13,541,363,780	12,425,264,993	12,425,264,993
- Construction in process	13,541,363,780	13,541,363,780	12,425,264,993	12,425,264,993
Total	33,313,037,581	33,313,037,581	31,665,135,108	31,665,135,108

Note: Long-term work in progress are construction projects so It can't be done in the period of bussiness.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

8 . INCREASE OR DECREASE IN TANGIBLE FIXED ASSETS

Item	Buildings, structures	Machinery, equipment	Transportation equipments, transmitters	Office equipment and furniture	Other tangible fixed assets	Total
Historical cost						
Beginning balance	61,212,643,494	131,287,154,403	32,703,098,317	3,866,097,816	1,621,984,348	230,690,978,378
Increase	1,451,870,664	11,190,671,426	10,197,654,800	249,386,182	-	23,089,583,072
- Additions	1,451,870,664	11,190,671,426	10,197,654,800	249,386,182	-	23,089,583,072
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	11,397,803,746	718,459,000	-	59,000,000	12,175,262,746
- Disposals	-	11,397,803,746	718,459,000	-	59,000,000	12,175,262,746
- Other decrease	-	-	-	-	-	-
Ending balance	62,664,514,158	131,080,022,083	42,182,294,117	4,115,483,998	1,562,984,348	241,605,298,704
Accumulated depreciation						
Beginning balance	48,661,088,657	87,428,907,027	7,567,344,621	2,494,685,474	1,238,472,669	147,390,498,448
Increase	1,853,498,008	8,866,742,610	4,610,885,473	604,323,891	96,914,472	16,032,364,454
- Depreciation for the year	1,853,498,008	8,866,742,610	4,610,885,473	604,323,891	96,914,472	16,032,364,454
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	10,464,712,373	282,251,739	-	59,000,000	10,805,964,112
- Disposals	-	10,464,712,373	282,251,739	-	59,000,000	10,805,964,112
- Other decrease	-	-	-	-	-	-
Ending balance	50,514,586,665	85,830,937,264	11,895,978,355	3,099,009,365	1,276,387,141	152,616,898,790
Net carrying amounts						
Beginning balance	12,551,554,837	43,858,247,376	25,135,753,696	1,371,412,342	383,511,679	83,300,479,930
Ending balance	12,149,927,493	45,249,084,819	30,286,315,762	1,016,474,633	286,597,207	88,988,399,914

Note:

- Historical cost of fully depreciated tangible fixed assets at the end of the fiscal year :

97,924,009,663 VND

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

9 . INCREASE OR DECREASE IN INTANGIBLE FIXED ASSETS

Item	Land use rights	Copyrights	Patents, inventions	Computer software	Other intangible fixed assets	Total
Historical cost						
Beginning balance	4,020,325,500	-	-	2,914,557,949	89,250,000	7,024,133,449
Increase	-	-	-	-	-	-
- Additions	-	-	-	-	-	-
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	2,544,557,949	-	2,544,557,949
- Disposals	-	-	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	2,544,557,949	-	2,544,557,949
Ending balance	4,020,325,500	-	-	370,000,000	89,250,000	4,479,575,500
Accumulated amortisation						
Beginning balance	223,322,729	-	-	2,914,081,720	89,250,000	3,226,654,449
Increase	1	-	-	476,229	-	476,230
- Amortisation for the year	-	-	-	476,229	-	476,229
- Other increases	1	-	-	-	-	1
Decrease	-	-	-	2,544,557,949	-	2,544,557,949
- Disposals	-	-	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	2,544,557,949	-	2,544,557,949
Ending balance	223,322,730	-	-	370,000,000	89,250,000	682,572,730
Net book value						
Beginning balance	3,797,002,771	-	-	476,229	-	3,797,479,000
Ending balance	3,797,002,770	-	-	-	-	3,797,002,770

Note:

- Historical cost of fully amortised intangible fixed assets at the end of the fiscal year : 459,250,000 VND

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

10 . INVESTMENT PROPOERTIES

Item	Beginning balance	Increase	Decrease	Ending balance
Investment properties for lease				
Historical cost	20,153,227,987	-	-	20,153,227,987
- Housing and land use rights	20,153,227,987	-	-	20,153,227,987
Accumulated depreciation	7,967,748,305	641,393,904	-	8,609,142,209
- Housing and land use rights	7,967,748,305	641,393,904	-	8,609,142,209
Net book value	12,185,479,682	(641,393,904)	-	11,544,085,778
- Housing and land use rights	12,185,479,682	(641,393,904)	-	11,544,085,778

11 . PREPAID EXPENSES

11.1. Short-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
- Insurance premiums	41,003,234	40,705,088
- Dispatched tools and supplies	217,707,335	203,444,507
- Maintenance costs, repair of fixed assets	852,673,522	18,627,975
- Cost of software	406,497,473	283,479,291
- Exhibition booth rental	228,655,980	278,400,000
- Showroom rental costs	304,878,972	337,000,000
- Others	88,209,402	335,993,170
Total	2,139,625,918	1,497,650,031

11.2. Long-term prepaid expenses

- Dispatched tools and supplies	1,178,429,368	1,099,546,289
- Maintenance costs, repair of fixed assets	9,253,606,368	10,740,081,040
- Cost of software	173,034,219	332,080,000
- Others	56,333,332	44,666,668
Total	10,661,403,287	12,216,373,997

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
Year 2024

Unit: VND

12 . LOANS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

Short-term loans:

	Ending balance		Incur		Beginning balance	
	Value	Payable value	Increase	Decrease	Value	Payable value
+ JSC Bank for Foreign Trade of Vietnam, Ho Chi Minh City Branch	62,719,001,538	62,719,001,538	118,176,447,293	120,878,461,897	65,421,016,142	65,421,016,142
+ JSC Bank for Investment and Development of Vietnam, Hoc Mon Branch	22,881,884,795	22,881,884,795	69,708,211,184	80,848,580,892	34,022,254,503	34,022,254,503
Total	85,600,886,333	85,600,886,333	187,884,658,477	201,727,042,789	99,443,270,645	99,443,270,645

+ Details of short-term loans at JSC Bank for Foreign Trade of Vietnam, Ho Chi Minh City Branch as follows:

No. of loan contract	Date of loan contract	Maturity	Credit limit	Interest rate	Ending balance
No. 59/98318/24-DN3/N-CTD	26/09/2024	12 months	180,000,000,000	According to market rates at the time of loan	62,719,001,538
Total					62,719,001,538

Collateral : Certificate of land use rights at plot No. 95, map sheet No. 5, Tan Thoi Hiep Commune, Hiep Thanh Ward, District 12, Ho Chi Minh City according to land use rights mortgage contract No. 0232/NHNT signed on June 21, 2013 between the Bank and the Customer, together with amended and supplemented contracts, attached documents and appendices (if any).



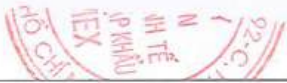
NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS
Year 2024

Unit: VND

+ Details of short-term loans at JSC Bank for Investment and Development of Vietnam, Hoc Mon Branch as follows:

No. of loan contract	Date of loan contract	Maturity	Credit limit	Interest rate	Ending balance
No. 01/2024/93890/HĐTD	04/03/2024	12 months	100,000,000,000	According to market rates at the time of loan	22,881,884,795
Total					22,881,884,795

Collateral : Mortgage contract No. 02/2016/93890/HĐBD dated July 14, 2016 for all machinery and equipment of the machinery and equipment investment project in 2013, Mortgage contract No. 32/2015/93890/HĐBD dated February 24, 2016, appendix No. 01/2017/93890/SDBS: mortgage of land use rights according to Land Use Right Certificate No. BX 134930, registration number of Certificate CT 42198 issued on February 14, 2005. Mortgage contract No. 01/2018/93890/HĐBD dated February 9, 2018: mortgage of all machinery and equipment of the machinery and equipment investment project.



NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

13 . TRADE PAYABLES

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Payable amounts	Value	Payable amounts
Short-term trade payables				
+ Tan Tien Embroidery Garment & Construction Investment JSC.,	14,193,859,700	14,193,859,700	14,193,859,700	14,193,859,700
+ Linh Xuan Paper JSC.,	-	-	2,769,452,532	2,769,452,532
+ Prime Hospitality Group., LLC	44,526,220,958	44,526,220,958	5,464,907,356	5,464,907,356
+ University Furnishings, L.P.Dba The Living Company	5,878,092,379	5,878,092,379	104,932,740	104,932,740
+ Chokwang Vina Co., Ltd	4,710,526,368	4,710,526,368	3,611,191,759	3,611,191,759
+ Techno Coatings Industry Co., Ltd	2,259,361,390	2,259,361,390	3,825,870,510	3,825,870,510
+ Others	89,122,886,766	89,122,886,766	48,721,703,586	48,721,703,586
Total	160,690,947,561	160,690,947,561	78,691,918,183	78,691,918,183

14 . STATUTORY OBLIGATIONS

	Beginning balance	Payables in year	Paid in year	Ending balance
14.1. Payables				
Value added tax	-	5,526,668,450	5,526,668,450	-
+ Deductible	-	5,526,668,450	5,526,668,450	-
Value added tax for import goods	-	163,517,987	163,517,987	-
Import tax	-	91,550,643	91,550,643	-
Corporate income tax	-	16,024,268,845	8,000,000,000	8,024,268,845
Personal income tax	844,214,405	9,505,686,493	9,088,410,051	1,261,490,847
Land & housing tax, land rental charges	-	6,295,148,574	6,295,148,574	-
Other taxes	-	36,140,000	36,140,000	-
Total	844,214,405	37,642,980,992	29,201,435,705	9,285,759,692
14.2. Receivables				
Corporate income tax (*)	1,779,403,539	-	-	1,779,403,539
Other taxes	121,050,423	-	2,080,000	123,130,423
Total	1,900,453,962	-	2,080,000	1,902,533,962

Note: (*) This is the corporate income tax that the Company has temporarily paid for real estate projects in the other provinces. At present, the Company compares temporarily paid tax with Tax Authority as a basis to offset corporate income tax in normal production and business activities.

The Company's tax settlements are subject to examination by the Tax Authority. Because the application of tax laws and regulation to many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the financial statements could be changed at a later date upon final determination by the Tax Authority.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

15 . ACCRUED EXPENSES

Short-term accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
- Accrual expense of interest	44,587,184	65,321,833
- Accrual expenses of Binh Tri Dong project	3,323,137,470	3,749,064,740
- Accrual expenses of land rent	3,288,211,554	2,630,569,242
- Hazardous allowances	474,288,100	408,769,740
- Electricity costs	869,955,398	379,551,021
- Others	240,533,241	150,079,237
Total	8,240,712,947	7,383,355,813

16 . OTHER PAYABLES

16.1. Short-term other payables

	Ending balance	Beginning balance
- Surplus of assets awaiting resolution	149,320,151	149,320,151
- Trade union	640,944,780	491,655,800
- SI, HI, UI	88,148,263	80,622,213
- Dividends or profits distribution	269,462,619	310,934,489
- Others	1,041,788,889	1,618,859,310
+ SATRA (Saigon Trading Group)	143,304,933	143,304,933
+ Maintenance fees of Ngoc Lan apartment	409,196	130,409,196
+ Others	898,074,760	1,345,145,181
Total	2,189,664,702	2,651,391,763

16.2. Long-term other payables

- Long-term deposits	2,164,970,457	2,710,787,635
+ Rent for 194 Nguyen Cong Tru	1,721,310,457	2,062,127,635
+ INDICO Company hired 741 Hau Giang	-	255,000,000
+ Construction warranty	214,000,000	214,000,000
+ Deposits for goods purchase	163,000,000	113,000,000
+ Deposit for Vinhomes Smartcity Hanoi	24,000,000	24,000,000
+ Rent for Ngoc Lan Trade Center	42,660,000	42,660,000
Total	2,164,970,457	2,710,787,635

17 . UNEARNED REVENUES

Long-term unearned revenues

- Unearned revenues (Ngoc Lan apartment for sale)	3,213,383,825	3,213,383,825
Total	3,213,383,825	3,213,383,825

Non-performance of contract with clients

Customer	Contract	Ending balance
Ly Truong Chien	04/SAV/TTXD/HĐ-NL	3,213,383,825

Note: Customers have not yet agreed to receive apartments due to not reaching a consensus on the location of the apartment.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

18 . OWNER'S EQUITY

18.1. Change in owner's equity

	Contributed charter capital	Share premium	Treasury shares	Development and investment funds	Others owner's equity	Capital sources for construction in progress	Undistributed earnings	Total
Previous beginning balance	183,631,750,000	10,670,378,566	(7,315,281,096)	22,966,324,285	6,717,440,598	27,437,898,919	125,202,717,093	369,311,228,365
- Profits in previous year	-	-	-	-	-	-	(10,183,981,994)	(10,183,981,994)
- Dividends distribution	-	-	-	-	-	-	(8,983,702,500)	(8,983,702,500)
- Funds distribution	-	-	-	5,465,421,231	30,170,609,534	(27,437,898,919)	(24,594,395,538)	(16,396,263,692)
+ Bonus and welfare fund	-	-	-	-	-	-	(16,396,263,692)	(16,396,263,692)
+ Development and investment funds	-	-	-	5,465,421,231	-	-	(5,465,421,231)	-
+ Other equity funds	-	-	-	-	30,170,609,534	(27,437,898,919)	(2,732,710,615)	-
- Using share premium to issue the bonus shares	35,931,890,000	(10,670,378,566)	-	(22,966,324,285)	(2,295,187,149)	-	-	-
Previous ending balance (Current beginning balance)	219,563,640,000	-	(7,315,281,096)	5,465,421,231	34,592,862,983	-	81,440,637,061	333,747,280,179
- Profits in current year	-	-	-	-	-	-	54,106,249,718	54,106,249,718
- Dividends distribution	-	-	-	-	-	-	(10,780,297,000)	(10,780,297,000)
- Funds distribution	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Bonus and welfare fund	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Development and investment funds	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Other equity funds	-	-	-	-	-	-	-	-
- Bonus share issuance	32,336,010,000	-	-	-	(32,336,010,000)	-	-	-
Current ending balance	251,899,650,000	-	(7,315,281,096)	5,465,421,231	2,256,852,983	-	124,766,589,779	377,073,232,897

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

18.2. Details of contributed capital

	Ending balance	Beginning balance
- E.Land Asia Holdings (Singapore)	120,267,630,000	104,580,560,000
- Others	131,632,020,000	114,983,080,000
Total	251,899,650,000	219,563,640,000
(*) Share premium	-	-
(*) Treasury shares (395,770 shares)	(7,315,281,096)	(7,315,281,096)

18.3. Capital transactions with owners and distribution of dividends or profits

	Current year	Previous year
- Owner's invested equity		
+ Beginning balance	219,563,640,000	183,631,750,000
+ Increase in capital during the fiscal year	32,336,010,000	35,931,890,000
+ Decrease in capital during the fiscal year	-	-
+ Ending balance	251,899,650,000	219,563,640,000
- Dividends or profit distribution	(10,780,297,000)	(8,983,702,500)

18.4. Shares

	Ending balance	Beginning balance
- Authorised shares	25,189,965	21,965,364
- Issued shares	25,189,965	21,965,364
+ Ordinary shares	25,189,965	21,965,364
+ Preference shares	-	-
- Treasury shares	395,770	395,770
+ Ordinary shares	395,770	395,770
+ Preference shares	-	-
- Shares in circulation	24,794,195	21,569,594
+ Ordinary shares	24,794,195	21,569,594
+ Preference shares	-	-

* Par value of shares outstanding: 10.000 VND / share

18.5. Funds

	Ending balance	Beginning balance
- Development and investment funds	5,465,421,231	5,465,421,231
- Other equity funds	2,256,852,983	34,592,862,983

19 . OFF-BALANCE SHEET ACCOUNTS

Foreign currency

	Ending balance	Beginning balance
- USD	1,314,120.74	779,820.84
- EUR	310.00	-

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

VI. NOTES TO INCOME STATEMENT

Unit: VND

1. REVENUES FROM SALES AND SERVICES RENDERED

	Current year	Previous year
Revenue		
- Revenue from sales of goods	903,069,404	1,870,835,307
- Revenue from wood furniture sold	1,046,531,399,280	772,257,810,516
- Revenue from sales of packages	-	1,088,308,240
- Revenue from sales of real estate	8,049,665,273	7,772,487,345
- Revenue from real estate rental	9,867,644,254	8,900,316,269
- Others revenue	3,809,509,015	5,762,642,850
Total	1,069,161,287,226	797,652,400,527

2. REVENUE DEDUCTIONS

	Current year	Previous year
- Trade discounts	316,296	251,620,447
- Sales rebate	29,860,000	7,391,723,688
- Sales returns	217,981,468	1,137,700,709
Total	248,157,764	8,781,044,844

3. COST OF GOODS SOLD

	Current year	Previous year
- Costs of goods sold	762,128,615	1,549,236,570
- Costs of wood furniture sold	890,564,233,123	651,757,451,481
- Costs of packing sold	-	1,033,710,615
- Costs of sale of real estate	8,065,736,485	7,756,324,436
- Costs of real estate rental	2,755,506,783	3,134,676,691
- Others	4,013,866,954	3,762,745,557
Total	906,161,471,960	668,994,145,350

4. FINANCIAL INCOME

	Current year	Previous year
- Interest income	850,930,888	2,301,754,811
- Realized gain from foreign exchange difference	12,210,529,503	7,613,023,801
Total	13,061,460,391	9,914,778,612

5. FINANCIAL EXPENSES

	Current year	Previous year
- Interest expenses	2,547,671,364	3,769,206,836
- Realized loss from foreign exchange difference	6,794,520,936	6,712,724,011
- Unrealized loss from foreign exchange difference	1,576,306,920	271,552,630
- Provisions for securities and investment	(19,127,270,460)	32,247,719,021
+ Provision for diminution in value of investments in associates, other entities	13,120,448,561	32,247,719,021
+ Reimbursement of provisions for diminution in value of investments in other entities	(32,247,719,021)	-

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Total	(8,208,771,240)	43,001,202,498
6 . OTHER INCOME		
	Current year	Previous year
- Proceeds from disposals of fixed assets	121,519,547	-
- Collect fines for breach of contract	138,555,805	86,806,198
- Collect compensation from insurance company, FF&P support	112,830,000	9,662,609,518
- Sample and Promotion	560,138,104	-
- Others	163,796,679	393,546,132
Total	1,096,840,135	10,142,961,848
7 . OTHER EXPENSES		
	Current year	Previous year
- Expenses incurred from disposal of fixed assets	-	3,009,249,460
- Compensation for defective goods	1,975,364,674	1,533,823,462
- Administrative fines for violations of tax and breach of contract	634,041,795	309,857,591
- Input value-added tax is not eligible for recognition in years (from 2021 to 2024)	77,524,693	111,248,401
- Others	207,541,720	39,491,340
Total	2,894,472,882	5,003,370,254
8 . SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES		
	Current year	Previous year
8.1. Selling expenses		
- Labour costs	19,875,320,236	19,392,636,462
- Costs of tools, supplies, materials, package	260,253,774	652,833,715
- Depreciation and amortisation	794,867,313	793,935,843
- Provisions for product warranty	103,010,669	129,143,449
- Expenses from external services	40,346,957,959	31,249,869,075
- Others	1,361,903,803	1,501,349,231
Total	62,742,313,754	53,719,767,775
8.2. General administration expenses		
- Labour costs	40,848,211,113	34,400,134,708
- Costs of tools, supplies	907,206,259	1,072,329,079
- Depreciation and amortisation	693,713,757	596,216,319
- Tax, duties, fees	81,655,860	75,365,919
- Provisions for doubtful debts	(6,329,144,557)	(336,350,755)
- Expenses from external services	11,007,179,917	10,511,414,178
- Others	2,142,601,720	2,075,482,812
Total	49,351,424,069	48,394,592,260
9 . PRODUCTION AND OPERATING COSTS		
	Current year	Previous year
- Material costs	799,271,309,631	550,148,663,970
- Labour costs	244,334,010,625	186,352,341,079
- Depreciation and amortisation	16,674,234,588	14,453,334,385

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

- Expenses from external services	113,421,623,556	96,905,425,013
- Others	4,393,890,535	18,804,561,130
Total	1,178,095,068,935	866,664,325,577

10 . CURRENT INCOME TAX EXPENSES

	Current year	Previous year
- Tax expenses in respect of the current year taxable profit	16,244,835,150	-
- Adjustment of tax expenses in the previous years to the current year	(220,566,305)	-
Total	16,024,268,845	-

Corporate income tax payable during this period is as follows:

	Current year	Previous year
- Total accounting profit before tax	70,130,518,563	(10,183,981,994)
- Increase/(decrease) of accounting profit to determine profit subject to corporate income tax	19,175,334,601	3,861,561,740
+ Increase adjustments	20,135,201,514	4,376,120,064
+ Decrease adjustments	959,866,913	514,558,324
- Transfer from previous year	89,305,853,164	(6,322,420,254)
- Loss on previous year	(6,322,420,254)	-
- Adjustment of loss carried forward from previous years	(1,759,257,158)	-
- Total taxable income	81,224,175,752	(6,322,420,254)
- Estimated corporate income tax payable	16,244,835,150	-
+ CIT under ordinary tax rate	16,244,835,150	-

11 . BASIC EARNINGS PER SHARE

	Current year	Previous year
Net profit after tax attributable to ordinary shareholders	54,106,249,718	(10,183,981,994)
Weighted average number of ordinary shares during the year	23,226,261	19,109,350
Basic earnings per share	2,330	(533)

12 . DILUTED EARNINGS PER SHARE

	Current year	Previous year
Net profit after tax attributable to ordinary shareholders	54,106,249,718	(10,183,981,994)
Weighted average number of ordinary shares during the year	23,226,261	19,109,350
Diluted earnings per share	2,330	(533)

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

VII . NOTES TO CASH FLOW STATEMENT

1 . Non-monetary transactions affecting cash flows statement in the future: None

2 . Cash and cash equivalents held by the Company without use: None

3 . Proceeds from borrowings during the fiscal year

Current year

- Proceeds from ordinary contracts

186,393,596,104

4 . Payments on principla during the fiscal year

Current year

- Payments from ordinary contracts

(200,720,487,361)

VIII . OTHER INFORMATION

1 . Contingent liabilities, commitments and other information

a. Operating lease commitments

The operating lease commitment represents the lump sum amount of rental fee and interest for late payment at 3 % per annum regarding 10,757.1 m2 area at Nhi Xuan Industrial Zone with the price computed by unit price 13,000 VND/m2/year multiple to its location price index. The leasing contract lasts for 50 year commencing from 12 June 2007.

b. Non-cancelable commitments: None

2 . Events occurring after the end of fiscal year: None

3 . Related party

3.1. Related party

Related party	Relationship
Eland Asia Holdings Pte. Ltd	Shareholders
E.Land World Limited	Affiliate
Eland Vietnam Corp., Ltd	Affiliate
Thanh Cong Medical Centre JSC.,	Affiliate
Thanh Cong Textile Garment - Investment - Trading JSC.,	Affiliate
E.Land Services Co., Ltd	Affiliate
Micronesia Resort Incorporation	Affiliate
E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Affiliate
E. World Co., Ltd	Affiliate

3.2. Transaction of related party

- Income of the Board of Directors and Management are as follows:

	Current year	Previous year
Remuneration of the Board of Director	948,000,000	393,600,000
+ Mr. Lee Eun Hong	120,000,000	27,600,000
+ Mr. Lim Hong Jin	120,000,000	27,600,000
+ Mr. Jung Sung Kwan (Resigned from April 5, 2024)	30,000,000	27,600,000
+ Ms. Mai Thi Huyen Thanh (Resigned from April 5, 2024)	30,000,000	27,600,000
+ Mr. Tran Nhu Tung (Resigned from April 7, 2023)	-	27,600,000
+ Ms. Huynh Thi Thu Sa (Resigned from April 7, 2023)	-	27,600,000
+ Ms. Ngo Thi Yen Trang (Resigned from April 5, 2024)	27,000,000	108,000,000

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

VII. NOTES TO CASH FLOW STATEMENT

+ Ms. Nguyen Thi Thu Yen (*)	120,000,000	120,000,000
+ Mr. Pham Ngoc Sinh (*)	81,000,000	
+ Mr. Van Anh Tuan	120,000,000	
+ Mr. Nguyen Thanh Son	90,000,000	
+ Mr. Song Jae Ho	90,000,000	
+ Mr. Nguyen Van Nghia	120,000,000	

(*) These are the members who have actually received remuneration up to the date of financial statement and the remaining members of the Board of Directors's remuneration of this year is provisional.

Salary and bonus of the Board of Management	12,243,582,059	10,900,397,728
+ Mr. Lim Hong Jin	6,905,590,713	6,583,828,500
+ Mr. Song Jun Hong	5,337,991,346	4,316,569,228

- The significant transactions between the Company and related parties during this period are as follows:

Related party	Nature	Current year	Previous year
Eland Asia Holdings Pte. Ltd	Dividends	5,229,028,000	4,373,461,000
	Short-term loans	-	66,500,000,000
	Interest	-	1,379,027,047
Thanh Cong Textile Garment - Investment - Trading JSC.,	Sales	149,428,704	24,406,667
Thanh Cong Medical Centre JSC.,	Medical services	416,755,000	386,940,000
Eland Vietnam Corp., Ltd	Sales	-	1,143,132,088
E.Land World Limited	Sales	48,715,560,265	23,498,014,465
E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Sales	-	732,632,570
Micronesia Resort Incorporation	Sales	-	409,722,180
E.World Co., Ltd	Sales	86,181,000	-
E.Land Services Co., Ltd	Sales	21,397,900	-

- At the end of the fiscal year, the debt situation between the Company and related parties is as follows:

Related party	Transaction content	Ending balance	Beginning balance
Eland Vietnam Corp., Ltd	Receivables	-	25,099,022
E.World Co., Ltd	Receivables	7,279,446,981	2,756,485,760
E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Receivables	-	732,176,480
Thanh Cong Textile Garment - Investment - Trading JSC.,	Receivables	-	26,359,200

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

4. Segment report

The segment report by business field - primary segment report:

For management purposes, the Company is organized into three business units such as:

- + Furniture manufacturing: Manufacturing furniture and packaging for domestic consumption and export, interior decoration,
- + Real estate: Construction and trading apartments, trading real estate,
- + Rendering other services: Renting premises, electricity and water services, scrap and raw materials trading, etc.

	<u>Manufacturing</u>	<u>Real estate operation</u>	<u>Other services</u>	<u>Total</u>
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Assets				
Segmental assets	733,719,291,302	12,541,694,850	2,645,820,003	748,906,806,155
Total assets	733,719,291,302	12,541,694,850	2,645,820,003	748,906,806,155
Liabilities				
Segmental liabilities	364,292,944,878	6,226,974,001	1,313,654,379	371,833,573,258
Total liabilities	364,292,944,878	6,226,974,001	1,313,654,379	371,833,573,258

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

	Manufacturing <i>From 01/01/2024 to 31/12/2024</i>	Real estate operation <i>From 01/01/2024 to 31/12/2024</i>	Other services <i>From 01/01/2024 to 31/12/2024</i>	Total <i>From 01/01/2024 to 31/12/2024</i>
Revenue	1,047,479,146,276	17,904,890,835	3,777,250,115	1,069,161,287,226
Income statement				
Sales deduction	248,157,764	-	-	248,157,764
Net sales	1,047,230,988,512	17,904,890,835	3,777,250,115	1,068,913,129,462
Total cost	1,001,767,853,551	12,287,749,900	4,199,606,332	1,018,255,209,783
Cost of sales	891,326,361,738	10,821,243,268	4,013,866,954	906,161,471,960
- <i>Cost of sales</i>	891,326,361,738	10,821,243,268	4,013,866,954	906,161,471,960
Non - apportioned selling expenses	62,652,469,464	-	89,844,290	62,742,313,754
General and administrative expenses	47,789,022,349	1,466,506,632	95,895,088	49,351,424,069
- <i>General and administrative expenses</i>	21,196,103,710	1,011,945,501	-	22,208,049,211
- <i>Non - apportioned general and administrative expenses</i>	26,592,918,639	454,561,131	95,895,088	27,143,374,858
Income from investments	7,388,373,657	4,475	5,673,082,259	13,061,460,391
Finance expenses	(23,907,647,111)	989,710	15,697,886,161	(8,208,771,240)
Operating profit	76,759,155,729	5,616,155,700	(10,447,160,119)	71,928,151,310
Profit from other activities	(1,129,759,157)	9,450	(667,883,040)	(1,797,632,747)
Profit before tax	75,629,396,572	5,616,165,150	(11,115,043,159)	70,130,518,563
Current corporate income tax expenses	17,124,044,447	1,123,233,030	(2,223,008,632)	16,024,268,845
Net Profit after tax	58,505,352,125	4,492,932,120	(8,892,034,527)	54,106,249,718

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

5. Financial risk management

The Company's principal financial liabilities comprise loans and borrowings, trade and other payables. The main purpose of these financial liabilities is to finance the Company's operations. The Company has loans and other receivables, trade and other receivables, and cash and short-term deposits that arise directly from its operations. The Company also hold available-for-sale investment.

The Company is exposed to market risk, credit risk and liquidity risk.

Risk management is integral to the whole business of the Group. The Company has a system of controls in place to create an acceptable balance between the cost of risks occurring and the cost of managing the risks. The management continually monitors the Company's risk management process to ensure that an appropriate balance between risk and control is achieved.

The Board of Directors consider and apply management policies for these risks as follows:

5.1. Market risk

Market risk is the risk that the fair value or cash flows in the future of a financial instrument will fluctuate due to changes in the market prices. The market risks include foreign currency risk, interest risk and material price risk. Financial instruments affected by market risk include loans, common bonds, convertible bonds, deposits and financial investments.

The sensitivity analyses below are on the basis of net debt value, the ratio between debt at fixed interest rates and loans at floating interest rates unchanged.

a. Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that the fair value or cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in exchange rate. Foreign currency risks of the Company are mainly related to the the Company's operations (when revenue or expenses derived from foreign currencies have difference of the Company's the functional currency).

b. Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market interest rates.

The Company's interest rate risk substantially relates to term deposits and loans at floating interest rates.

The Company controls the interest rate risk by analyzing the market situation in order to give best rate.

The Company did not perform a sensitive analysis on interest rate risk because changes in interest rates at the reporting date are not insignificant.

c. Price risk**Share price risk:**

The listed and non-listed shares are affected by the market risk arising from uncertainty value in the future, hence provisions for investment have increased or decreased. The Company manage share price risk by setting investment limit. The Board of Directors also consider and approve investment decision in shares.

The Company will analyze and present the sensitivity due to the impact of fluctuation in share price to operating results when they has instructions by the Authorities.

Real estate risk:

The Company has identified risks related to the real estate investment list as follows:

- The cost of the developing project may increase if there has a delay in the planning. To reduce this risk, the Company hires consultants in the project planning.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

- The risk of fair value of real estate investment list due to the fundamentals of the market and buyers.

5.2. Credit risk

Credit risk is the risk that counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Company is exposed to credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables) and from its financing activities, including deposits with banks, foreign exchange transactions and other financial instruments.

a. Trade receivables

The Company minimizes credit risk by dealing only with the customers that have good financial resources. Besides, the accountants follow up the account receivables regularly to speed up the recovery. Trade receivables of the Company are related to various entities and therefore the credit risk exposed from trade receivables is low.

b. Cash in bank

Most of the Company's cash in bank is in the large and trusted banks in Vietnam. Credit risk to this balance at the bank is managed by the treasury department of the Company in accordance with Company policy. The Company does not realize any material credit risk to this cash in bank.

5.3. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that Company will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities. The Company's liquidity risk mainly arise from the differences in maturity dates of financial assets and financial liabilities.

The Board of Directors is responsible for managing liquidity risk. The most major payables are secured by deposits, receivables and short-term assets. The Company did not perform a sensitive analysis on liquidity risks because concentration on liquid risks are low.

The Company monitors its liquidity risk by maintain a level of cash and cash equivalents and bank loans deemed adequate by management to finance the Company's operations and to mitigate the effects of fluctuations in cash flows.

The below table summarizes the maturity profile of the Company's financial liabilities based on contractual discounted payments:

	< 1 year	01 - 05 years	> 5 years	Total
Ending balance				
Loans and debts	85,600,886,333	-	-	85,600,886,333
Trade payables	160,690,947,561	-	-	160,690,947,561
Accrued expenses	8,240,712,947	-	-	8,240,712,947
Other payables	2,189,664,702	2,164,970,457	-	4,354,635,159
Beginning balance				
Loans and debts	99,443,270,645	-	-	99,443,270,645
Trade payables	78,691,918,183	-	-	78,691,918,183
Accrued expenses	7,383,355,813	-	-	7,383,355,813
Other payables	2,651,391,763	2,710,787,635	-	5,362,179,398

The Company believe that the concentration on liquidity risk of loan payment is low. The Company is able to pay the debts to due from cash flow from operating activities and proceeds from the financial assets to maturity.

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

Unit: VND

Collaterals

In Notes to Financial statements, the Company has collateral for loans given to or received from other entities in their transactions.

6. Financial assets and financial liabilities

Recoverable value of financial assets and financial liabilities are as follows:

	Book value		Fair value	
	Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
Financial assets				
Cash and cash equivalents	31,732,025,725	98,275,483,124	31,732,025,725	98,275,483,124
Trade receivables	74,415,358,083	89,976,856,193	74,415,358,083	89,976,856,193
Prepayments to suppliers	10,686,103,304	2,753,446,872	10,686,103,304	2,753,446,872
Other receivables	15,852,750,525	6,670,300,842	15,852,750,525	6,670,300,842
Financial liabilities				
Trade payables	78,691,918,183	69,385,521,017	78,691,918,183	69,385,521,017
Prepayments from customers	35,246,541,087	32,994,978,828	35,246,541,087	32,994,978,828
Loans and debts	99,443,270,645	26,459,323,550	99,443,270,645	26,459,323,550
Payables to employees	18,455,569,744	19,680,341,968	18,455,569,744	19,680,341,968
Accrued expenses	7,383,355,813	7,637,523,976	7,383,355,813	7,637,523,976
Other payables	5,362,179,398	5,255,621,573	5,362,179,398	5,255,621,573

Fair value of the financial assets and liabilities of the Company are reflected at the values which can be converted in a current transaction among parties having adequate knowledge and expecting to involve in the transactions.

Fair value of financial assets and financial liabilities are not revalued at the end of the fiscal year. However, the Board of Directors believe that there is not significant difference between its fair value and its book value at the end of the fiscal year.

7. Reinstate the preceding financial statements due to changes in current accounting policy: None.**8. Going-concern assumption**

No events had been caused to make serious doubts about the operating continuously and the Company does not intend and are forced to stop working, or significantly narrowed scale of operation.

9. Comparative information

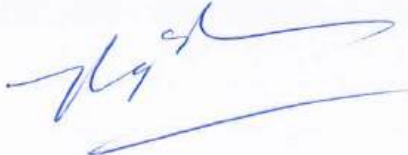
The comparative figures are those taken from the accounts for the fiscal year 2023, ended as at 31/12/2023 which were audited by Southern Auditing and Accounting Financial Consulting Services Company Limited (AASCS).

Prepared by



Nguyen Thi Hoa

Chief Accountant



Nguyen Huynh Nga

Prepared, February 10, 2025

General Director



Lim Hong Jin