



CÔNG TY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TÊ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX  
-----CS \* 80-----

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ IV NĂM 2024

Kính gửi : ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ : 194 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP. HCM

Điện thoại : (028) 7300 8007

Email : [info@savimex.com](mailto:info@savimex.com)

Fax : (028) 3717 9934

Website : [www.savimex.com.vn](http://www.savimex.com.vn)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>454,756,762,220</b>	<b>344,948,055,151</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>98,029,442,109</b>	<b>31,732,025,725</b>
1. Tiền	111		43,029,442,109	31,732,025,725
2. Các khoản tương đương tiền	112		55,000,000,000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>75,000,000,000</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		75,000,000,000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>65,109,797,581</b>	<b>76,227,673,859</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	65,474,647,108	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		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>172,203,131,700</b>	<b>94,448,977,369</b>
1. Hàng tồn kho	141		175,834,721,657	94,448,977,369
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3,631,589,957)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>44,414,390,830</b>	<b>142,539,378,198</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.1	2,139,692,667	1,497,650,031
2. Thuê GTGT được khấu trừ	152		40,372,164,201	139,141,274,205
3. Thuê 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>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>294,394,375,601</b>	<b>270,064,823,528</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>519,300,000</b>	<b>456,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	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 kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>92,785,402,684</b>	<b>87,097,958,930</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>11,544,085,778</b>	<b>12,185,479,682</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>33,313,037,581</b>	<b>31,665,135,108</b>
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
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>145,571,146,271</b>	<b>126,443,875,811</b>
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)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10,661,403,287</b>	<b>12,216,373,997</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.2	10,661,403,287	12,216,373,997
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>749,151,137,821</b>	<b>615,012,878,679</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>372,234,652,855</b>	<b>281,265,598,500</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>366,856,298,573</b>	<b>275,341,427,040</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	160,321,543,563	78,691,918,183
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		39,075,726,728	35,246,541,087
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	9,457,384,297	844,214,405
4. Phải trả người lao động	314		31,252,970,103	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		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5,378,354,282</b>	<b>5,924,171,460</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	3,213,383,825	3,213,383,825
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	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		-	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>376,916,484,966</b>	<b>333,747,280,179</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>376,916,484,966</b>	<b>333,747,280,179</b>
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		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
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		124,609,841,848	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		53,949,501,787	(10,183,981,994)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>749,151,137,821</b>	<b>615,012,878,679</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga

Lập ngày 20 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lim Hong Jin

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	309,355,064,794	237,784,931,389	1,069,161,287,226	797,652,400,527
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	29,814,815	5,014,724,845	248,157,764	8,781,044,844
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		309,325,249,979	232,770,206,544	1,068,913,129,462	788,871,355,683
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	259,455,403,587	195,103,910,118	906,185,361,179	668,994,145,350
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		49,869,846,392	37,666,296,426	162,727,768,283	119,877,210,333
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5,356,090,295	1,721,303,788	13,061,460,391	9,914,778,612
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	16,609,890,539	37,644,264,812	(8,155,259,490)	43,001,202,498
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		440,273,401	1,266,046,381	2,547,671,364	3,769,206,836
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	16,799,987,929	15,500,725,189	62,664,345,112	53,719,767,775
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	13,672,727,229	16,635,468,436	49,563,981,195	48,394,592,260
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		8,143,330,990	(30,392,858,223)	71,716,161,857	(15,323,573,588)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	675,669,129	9,609,624,348	1,111,593,314	13,082,746,494
12. Chi phí khác	32	VI.7	634,983,074	3,869,821,128	2,909,226,061	7,943,154,900
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		40,686,055	5,739,803,220	(1,797,632,747)	5,139,591,594
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		8,184,017,045	(24,653,055,003)	69,918,529,110	(10,183,981,994)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	5,237,845,338	(2,893,814,602)	15,969,027,323	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2,946,171,707	(21,759,240,401)	53,949,501,787	(10,183,981,994)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	127	(1,151)	2,324	(533)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	127	(1,151)	2,324	(533)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga



Lập ngày 20 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lâm Hong Jin

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		69,918,529,110	(10,183,981,994)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16,674,234,588	14,453,334,385
- Các khoản dự phòng	03		(26,657,400,430)	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		2,510,555,698	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		64,021,139,895	40,913,910,883
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		122,208,061,990	27,550,555,416
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(81,917,547,974)	(10,368,158,007)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		94,470,212,103	6,354,825,674
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		912,928,074	(3,672,597,752)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2,552,922,597)	(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)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>187,234,115,991</b>	<b>53,822,831,168</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(21,552,474,087)	(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		(75,000,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		-	-
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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(94,792,889,404)</b>	<b>(184,064,413,956)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền 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		(201,727,042,789)	(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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(26,155,215,555)</b>	<b>63,703,591,991</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>66,286,011,032</b>	<b>(66,537,990,797)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	V.1	<b>31,732,025,725</b>	<b>98,275,483,124</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		11,405,352	(5,466,602)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	V.1	<b>98,029,442,109</b>	<b>31,732,025,725</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga



Lập ngày 20 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lim Hong Jin



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV 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 góp 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, TP. HCM.

#### 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. KỶ 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.

##### 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Quý IV năm 2024

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 di 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.

**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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Quý IV năm 2024

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 phân 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.

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

### 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.

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	02 - 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Quý IV năm 2024

- 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.

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Quý IV năm 2024

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.

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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Quý IV năm 2024

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 trước.

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.

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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

### 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 ...

### 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, thuê 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, CP 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.

### 19. Các giao dịch bằng ngoại tệ



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Quý IV năm 2024

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 trả: 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.

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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

### **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 lãi 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 từ 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

### Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

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

##### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Tiền mặt</b>	<b>192,725,057</b>	<b>165,522,361</b>
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	
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>42,836,717,052</b>	<b>31,566,503,364</b>
Tiền gửi VND	9,675,922,877	12,809,166,254
Tiền gửi ngoại tệ (USD)	33,160,794,175	18,757,337,110
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>55,000,000,000</b>	<b>-</b>
Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng (3 tháng)	55,000,000,000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>98,029,442,109</b>	<b>31,732,025,725</b>

##### Ghi chú:

- Tiền mặt tồn quỹ trên bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2024 khớp với biên bản kiểm kê thực tế.
- Tiền gửi Ngân hàng vào ngày 31/12/2024 trên bảng cân đối kế toán phù hợp với các xác nhận số dư của Ngân hàng.

##### 2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

###### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

###### a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

###### Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP ĐT TM Thành Công (*)	145,571,146,271	-	146,374,920,450	145,571,146,271	(32,247,719,021)	113,323,427,250

###### b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ			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	-	-

(\*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định dựa vào giá đóng cửa của ngày có giao dịch gần nhất trước hoặc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(\*\*) Tại ngày 31/12/2024 công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết này để thuyết minh trên báo cáo tài chính vì khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi số.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

### 3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>		
INHABITR INC.	6,562,019,836	-
ZINUS.INC	21,980,883,186	24,919,519,100
ELAND WORLD LTD	7,279,446,981	2,756,485,760
CTY CP ĐẦU TƯ XD & MAY THÊU TÂN TIẾN	7,997,581,736	7,997,581,736
PRIME HOSPITALITY GROUP, LLC	7,167,020,364	4,524,080,809
Các đối tượng khác	14,487,695,005	34,217,690,678
	<b>65,474,647,108</b>	<b>74,415,358,083</b>

### 4. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4.1. Ngắn hạn</b>	<b>8,724,713,362</b>	<b>5,111,236,390</b>	<b>15,396,750,525</b>	<b>5,390,165,765</b>
- Ký cược, ký quỹ	2,682,630,016	-	187,348,691	-
- Tam ứng	170,377,000	-	81,107,413	-
- Phải thu khác	5,871,706,346	5,111,236,390	15,128,294,421	5,390,165,765
+ Cty CP. ĐT XD và May Thêu Tân Tiến	5,111,236,390	5,111,236,390	5,111,236,390	5,111,236,390
+ Cty Bảo Minh Bến Thành	-	-	9,334,137,800	-
+ Các đối tượng khác	760,469,956	-	682,920,231	278,929,375
<b>4.2. Dài hạn</b>	<b>519,300,000</b>	<b>-</b>	<b>456,000,000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	519,300,000	-	456,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>9,244,013,362</b>	<b>5,111,236,390</b>	<b>15,852,750,525</b>	<b>5,390,165,765</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Quý IV năm 2024

*Đơn vị tính: VND*

#### 5. NỢ XẤU

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	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	13,108,818,126	13,108,818,126	24,270,538,053	17,539,219,316
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
+ Cty CP Đầu Tư XD & Máy Thầu Tân Tiến	13,108,818,126	13,108,818,126	13,108,818,126	13,108,818,126
+ MzM Contract And Home Furnishing Pte Ltd	-	-	6,329,144,557	4,430,401,190
+ Made.Com Design Ltd	-	-	3,444,168,158	-
+ Các đối tượng khác	-	-	1,388,407,212	-
<b>Cộng</b>	<b>13,108,818,126</b>	<b>13,108,818,126</b>	<b>24,270,538,053</b>	<b>17,539,219,316</b>

#### 6. HÀNG TỒN KHO

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng mua đang đi trên đường	1,214,308,855	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	107,853,224,648	2,647,512,567	60,836,599,196	-
- Công cụ, dụng cụ	177,330,625	168,000	77,845,358	-
- Chi phí SXKD dở dang	26,632,116,639	-	12,944,395,902	-
- Thành phẩm	34,498,225,865	910,515,960	17,670,071,799	-
- Hàng hóa	554,781,087	73,393,430	382,070,031	-
- Hàng gửi đi bán	4,904,733,938	-	2,537,995,083	-
<b>Cộng</b>	<b>175,834,721,657</b>	<b>3,631,589,957</b>	<b>94,448,977,369</b>	<b>-</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

#### 7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		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
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
+ 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
+ Xây dựng cơ bản	13,541,363,780	13,541,363,780	12,425,264,993	12,425,264,993
<b>Cộng</b>	<b>33,313,037,581</b>	<b>33,313,037,581</b>	<b>31,665,135,108</b>	<b>31,665,135,108</b>

(\*) 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

Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

### 8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
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 kỳ	1,451,870,664	11,190,671,426	10,197,654,800	249,386,182	-	23,089,583,072
- Mua trong kỳ	1,451,870,664	11,190,671,426	10,197,654,800	249,386,182	-	23,089,583,072
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	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 kỳ	62,664,514,158	131,080,022,083	42,182,294,117	4,115,483,998	1,562,984,348	241,605,298,704
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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 kỳ	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 kỳ	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 kỳ	-	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 kỳ	50,514,586,665	85,830,937,264	11,895,978,355	3,099,009,365	1,276,387,141	152,616,898,790
<b>Giá trị còn lại</b>						
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 kỳ	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

Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

### 9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	4,020,325,500	-	-	2,914,557,949	89,250,000	7,024,133,449
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	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 kỳ	4,020,325,500	-	-	370,000,000	89,250,000	4,479,575,500
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	223,322,729	-	-	2,914,081,720	89,250,000	3,226,654,449
Số tăng trong kỳ	1	-	-	476,230	-	476,230
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	476,230	-	476,230
- Tặng khác	1	-	-	-	-	1
Số giảm trong kỳ	-	-	-	2,544,557,950	-	2,544,557,950
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	2,544,557,950	-	2,544,557,950
Số dư cuối kỳ	223,322,730	-	-	370,000,000	89,250,000	682,572,730
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	3,797,002,771	-	-	476,229	-	3,797,479,000
Tại ngày cuối kỳ	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

### Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

#### 10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	20,153,227,987	-	-	20,153,227,987
- Nhà và quyền sử dụng đất	20,153,227,987	-	-	20,153,227,987
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>7,967,748,305</b>	<b>641,393,904</b>	-	<b>8,609,142,209</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	7,967,748,305	641,393,904	-	8,609,142,209
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>12,185,479,682</b>	<b>(641,393,904)</b>	-	<b>11,544,085,778</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất	12,185,479,682	(641,393,904)	-	11,544,085,778

#### 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>11.1. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí bảo hiểm	41,003,234	40,705,088
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	217,774,084	203,444,507
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, xây lắp, cải tạo, phục hồi	852,673,522	18,627,975
- Chi phí phần mềm	406,497,473	283,479,291
- Chi phí hội chợ triển lãm	228,655,980	278,400,000
- Chi phí thuê văn phòng, showroom	304,878,972	337,000,000
- Chi phí khác	88,209,402	335,993,170
<b>Cộng</b>	<b>2,139,692,667</b>	<b>1,497,650,031</b>
<b>11.2. Dài hạn</b>		
- CCDC xuất dùng	1,178,429,368	1,099,546,289
- Chi phí sửa chữa, lắp đặt, cải tạo, thi công	9,253,606,368	10,740,081,040
- Chi phí phần mềm	173,034,219	332,080,000
- Chi phí khác	56,333,332	44,666,668
<b>Cộng</b>	<b>10,661,403,287</b>	<b>12,216,373,997</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

### 12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

#### 12.1. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay ngân hàng	85,600,886,333	85,600,886,333	187,884,658,477	201,727,042,789	99,443,270,645	99,443,270,645
+ Ngân hàng Vietcombank - CN TP.HCM	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 BIDV, chi nhánh Học 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
<b>Tổng cộng</b>	<b>85,600,886,333</b>	<b>85,600,886,333</b>	<b>187,884,658,477</b>	<b>201,727,042,789</b>	<b>99,443,270,645</b>	<b>99,443,270,645</b>

#### Ghi chú:

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Vietcombank - CN TP.HCM là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HD	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối kỳ
Hợp đồng tín dụng số 59/98318/24-	26/09/2024	12 tháng	180.000.000.000 VND	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	62,719,001,538
<b>Cộng</b>					<b>62,719,001,538</b>

Hình thức đảm bảo khoản vay: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q553359 do UBND Tp HCM cấp ngày 13/07/2000 tại Phường Hiệp Thành, Quận 12, Tp HCM với diện tích 33.602 m2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0126/1828/TCĐNI ngày 29/10/2018.

+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV, chi nhánh Học Môn là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HD	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối kỳ
01/2024/93890/HĐTD	04/03/2024	12 tháng	100.000.000.000 VND	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	22,881,884,795
<b>Cộng</b>					<b>22,881,884,795</b>

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 số 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**  
Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
+ Cty CP Đầu Tư XD & May Thêu Tân Tiến	14,193,859,700	14,193,859,700	14,193,859,700	14,193,859,700
+ Prime hospitality Group LLC	44,526,220,958	44,526,220,958	5,464,907,356	5,464,907,356
+ Cty CP Chế Tác Đá Nhật huy	4,868,332,257	4,868,332,257	-	-
+ Cty TNHH bao bì giấy Thành Công	6,882,861,306	6,882,861,306	1,186,837,426	1,186,837,426
+ University Furnishings, L.P.Dba The Living Company.	5,878,092,379	5,878,092,379	104,932,740	104,932,740
+ Các đối tượng khác	83,972,176,963	83,972,176,963	57,741,380,961	57,741,380,961
	<b>160,321,543,563</b>	<b>160,321,543,563</b>	<b>78,691,918,183</b>	<b>78,691,918,183</b>

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>14.1. Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	5,526,668,450	5,526,668,450	-
+ Thực nộp bằng tiền	-	-	-	-
+ Được khấu trừ	-	5,526,668,450	5,526,668,450	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	163,517,987	163,517,987	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	15,969,027,323	8,000,000,000	7,969,027,323
Thuế thu nhập cá nhân	844,214,405	9,732,552,620	9,088,410,051	1,488,356,974
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	6,295,148,574	6,295,148,574	-
Thuế khác	-	36,140,000	36,140,000	-
<b>Cộng</b>	<b>844,214,405</b>	<b>37,723,054,954</b>	<b>29,109,885,062</b>	<b>9,457,384,297</b>
<b>14.2. Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1,779,403,539	-	-	1,779,403,539
Thuế khác	121,050,423	-	2,080,000	123,130,423
<b>Cộng</b>	<b>1,900,453,962</b>	<b>-</b>	<b>2,080,000</b>	<b>1,902,533,962</b>

**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 tính. 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

### Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

#### 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
- Trích trước chi phí lãi vay	44,587,184	65,321,833
- Trích trước chi phí DA Bình Trị Đông	3,323,137,470	3,749,064,740
- Trích trước chi phí tiền thuê đất	3,288,211,554	2,630,569,242
- Chi phí hàng về nhưng chưa có hóa đơn	474,288,100	408,769,740
- Chi phí điện	869,955,398	379,551,021
- Chi phí khác	240,533,241	150,079,237
<b>Cộng</b>	<b>8,240,712,947</b>	<b>7,383,355,813</b>

#### 16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>16.1. Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	149,320,151	149,320,151
- KPCĐ	640,944,780	491,655,600
- BHXH, BHYT, BHTN	88,148,263	80,622,213
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	269,462,619	310,934,489
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,041,788,889	1,618,859,310
+ Tổng Công Ty TM Sài Gòn - TNHH MTV (Satra)	143,304,933	143,304,933
+ Các đối tượng khác	898,483,956	1,475,554,377
<b>Cộng</b>	<b>2,189,664,702</b>	<b>2,651,391,763</b>

#### 16.2. Dài hạn

- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	2,164,970,457	2,710,787,635
+ Cho thuê nhà 194 Nguyễn Công Trứ	1,721,310,457	2,062,127,635
+ Công ty IN DI CO thuê 741 Hậu Giang	-	255,000,000
+ Thu tiền ký quỹ bảo hành công trình	214,000,000	214,000,000
+ Thu tiền đặt cọc mua hàng	163,000,000	113,000,000
+ Thu tiền cọc Vinhomes Smartcity Hà Nội	24,000,000	24,000,000
+ Cho thuê TTTM Ngọc Lan	42,660,000	42,660,000
<b>Cộng</b>	<b>2,164,970,457</b>	<b>2,710,787,635</b>

#### 17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước theo hợp đồng bán căn hộ chung cư Ngọc Lan	3,213,383,825	3,213,383,825
<b>Cộng</b>	<b>3,213,383,825</b>	<b>3,213,383,825</b>

Đang thương lượng thực hiện được hợp đồng với khách hàng

Đối tượng	Hợp đồng	Số cuối kỳ
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

Quý IV 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	Quý đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	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 (10,183,981,994)	369,311,228,365 (10,183,981,994)
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(8,983,702,500)	(8,983,702,500)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(24,594,395,538)	(16,396,263,692)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	5,465,421,231	30,170,609,534	(27,437,898,919)	(16,396,263,692)	(16,396,263,692)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-	(5,465,421,231)	-
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	5,465,421,231	-	-	(2,732,710,615)	-
+ <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	-	-	-	-	30,170,609,534	(27,437,898,919)	-	-
- 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)	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ năm nay)</b>	<b>219,563,640,000</b>	<b>-</b>	<b>(7,315,281,096)</b>	<b>5,465,421,231</b>	<b>34,592,862,983</b>	<b>-</b>	<b>81,440,637,061</b>	<b>333,747,280,179</b>
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	53,949,501,787	53,949,501,787
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
- Xóa lỗ lũy kế	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dùng thặng dư vốn cổ phần phát hành cổ phiếu thưởng	32,336,010,000	-	-	-	(32,336,010,000)	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(10,780,297,000)	(10,780,297,000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>251,899,650,000</b>	<b>-</b>	<b>(7,315,281,096)</b>	<b>5,465,421,231</b>	<b>2,256,852,983</b>	<b>-</b>	<b>124,609,841,848</b>	<b>376,916,484,966</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

### 18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	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
<b>Cộng</b>	<b>251,899,650,000</b>	<b>219,563,640,000</b>
(*) 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

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	219,563,640,000	183,631,750,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	32,336,010,000	35,931,890,000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	251,899,650,000	219,563,640,000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(10,780,297,000)	-

### 18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25,189,965	21,956,364
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25,189,965	21,956,364
+ Cổ phiếu phổ thông	25,189,965	21,956,364
+ 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	21,560,594
+ Cổ phiếu phổ thông	24,794,195	21,560,594
+ 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 kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	5,465,421,231	5,465,421,231
- Quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ	2,256,852,983	2,256,852,983

## 19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- USD	1,314,120.74	779,820.84
- EUR	310.00	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

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

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

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
- Doanh thu bán hàng hóa	232,680,411	501,480,935	903,069,404	1,870,835,307
- Doanh thu bán nội thất gỗ	302,377,895,722	232,836,212,792	1,046,529,713,900	772,257,810,516
- Doanh thu bán bao bì	-	-	1,685,380	1,088,308,240
- Doanh thu bán bất động sản	3,533,137,273	850,212,364	8,049,665,273	7,772,487,345
- Doanh thu cho thuê bất động sản	2,292,766,831	2,322,459,138	9,867,644,254	8,900,316,269
- Doanh thu khác	918,584,557	1,274,566,160	3,809,509,015	5,762,642,850
<b>Cộng</b>	<b>309,355,064,794</b>	<b>237,784,931,389</b>	<b>1,069,161,287,226</b>	<b>797,652,400,527</b>

#### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
- Chiết khấu thương mại	-	1,855,833	316,296	251,620,447
- Giảm giá hàng bán	-	4,536,355,612	29,860,000	7,391,723,688
- Hàng bán bị trả lại	29,814,815	476,513,400	217,981,468	1,137,700,709
<b>Cộng</b>	<b>29,814,815</b>	<b>5,014,724,845</b>	<b>248,157,764</b>	<b>8,781,044,844</b>

#### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
- Giá vốn bán hàng hóa	253,182,551	413,980,571	762,128,615	1,549,236,570
- Giá vốn bán nội thất gỗ	252,399,901,107	192,716,604,738	890,587,079,643	651,757,451,481
- Giá vốn bán bao bì	-	-	1,035,833	1,033,710,615
- Giá vốn bán bất động sản	3,534,336,485	1,075,265,884	8,065,736,485	8,009,090,320
- Giá vốn cho thuê bất động sản	779,452,557	404,433,642	2,755,506,783	2,881,910,807
- Giá vốn khác	2,488,530,887	493,625,283	4,013,873,820	3,762,745,557
<b>Cộng</b>	<b>259,455,403,587</b>	<b>195,103,910,118</b>	<b>906,185,361,179</b>	<b>668,994,145,350</b>

#### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	608,206,113	16,572,246	850,877,742	2,301,754,811
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4,747,884,182	1,704,731,542	12,210,582,649	7,613,023,801
<b>Cộng</b>	<b>5,356,090,295</b>	<b>1,721,303,788</b>	<b>13,061,460,391</b>	<b>9,914,778,612</b>

#### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
- Lãi tiền vay	440,273,401	1,266,046,381	2,547,671,364	3,769,206,836
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1,419,349,907	3,852,944,920	5,980,705,672	5,787,454,116
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1,629,818,670	277,554,490	2,443,633,934	1,196,822,525
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	13,120,448,561	32,247,719,021	(19,127,270,460)	32,247,719,021
<b>Cộng</b>	<b>16,609,890,539</b>	<b>37,644,264,812</b>	<b>(8,155,259,490)</b>	<b>43,001,202,498</b>

#### 6. THU NHẬP KHÁC

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
- Nhà cung cấp đền bù	-	28,115,000	-	121,550,255
- Thu phạt vi phạm hợp đồng	21,154,434	25,671,553	141,370,219	86,806,198
- Hàng mẫu	332,046,797	57,231,474	578,761,269	67,415,007
- Thanh lý TSCĐ	136,272,726	118,256,364	136,272,726	118,256,364
- Bảo hiểm tiền bồi thường/ hỗ trợ PCCC	112,830,000	9,334,137,800	112,830,000	12,484,137,800
- Thu phí chứng từ xuất nhập khẩu	-	9,676,000	35,856,150	38,963,250
- Thu tiền bồi thường hư hỏng trang thiết bị	-	-	-	14,832,224
- Các khoản khác	73,365,172	36,536,157	106,502,950	150,785,396
<b>Cộng</b>	<b>675,669,129</b>	<b>9,609,624,348</b>	<b>1,111,593,314</b>	<b>13,082,746,494</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

### 7. CHI PHÍ KHÁC

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	149,500,000	218,394,000	257,890,000
- Phạt vi phạm hành chính	360,880,763	-	414,230,034	51,667,591
- Bồi thường hàng lỗi	246,336,323	773,860,255	1,981,220,174	1,533,823,462
- Hàng mẫu	-	2,821,528,282	-	2,821,528,282
- Thuế VAT đầu vào bị loại khi hoàn thuế	5,308,821	111,248,401	5,308,821	111,248,401
- Thanh lý TSCĐ	4,381,020	13,684,190	14,753,179	3,141,190,014
- Các khoản khác	18,076,147	-	275,319,853	25,807,150
<b>Cộng</b>	<b>634,983,074</b>	<b>3,869,821,128</b>	<b>2,909,226,061</b>	<b>7,943,154,900</b>

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

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>				
- Chi phí nhân công	5,607,257,075	6,086,119,241	20,039,773,732	19,392,636,462
- Chi phí công cụ, dụng cụ	65,130,689	65,343,126	261,741,274	648,850,576
- Chi phí khấu hao	192,597,249	200,756,688	794,867,313	793,935,843
- Chi phí bảo hành	11,157,263	31,548,498	103,010,669	129,143,449
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10,640,295,159	8,627,890,774	28,662,079,203	31,264,110,093
- Chi phí bằng tiền khác	283,550,494	489,066,862	12,802,872,921	1,491,091,352
<b>Cộng</b>	<b>16,799,987,929</b>	<b>15,500,725,189</b>	<b>62,664,345,112</b>	<b>53,719,767,775</b>

### 8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nhân công	13,945,725,689	10,451,016,786	41,409,163,023	34,400,134,708
- Chi phí công cụ, dụng cụ	239,359,021	233,714,146	773,003,283	1,034,170,067
- Chi phí khấu hao	156,312,112	156,123,238	1,681,838,500	596,216,319
- Thuế, phí, lệ phí	18,066,159	32,235,120	81,655,860	75,899,119
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,196,723,366	2,902,826,843	7,766,192,220	10,528,428,624
- Chi phí bằng tiền khác	738,128,385	71,623,463	3,839,750,494	2,096,094,178
- Chi phí dự phòng	(4,621,587,503)	2,787,928,840	(5,987,622,185)	(336,350,755)
<b>Cộng</b>	<b>13,672,727,229</b>	<b>16,635,468,436</b>	<b>49,563,981,195</b>	<b>48,394,592,260</b>

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

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	225,369,391,559	163,765,387,641	763,532,443,601	550,536,047,189
- Chi phí nhân công	75,303,098,235	57,905,416,891	244,440,789,208	187,771,124,641
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4,187,417,857	3,997,582,003	16,674,234,588	14,453,334,385
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	31,145,705,952	27,049,308,678	107,252,130,076	95,743,824,736
- Chi phí bằng tiền khác	12,302,271,735	10,599,862,835	47,783,448,048	18,415,253,090
<b>Cộng</b>	<b>348,307,885,338</b>	<b>263,317,558,048</b>	<b>1,179,683,045,521</b>	<b>866,919,584,041</b>

### 10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
- Thu nhập trước thuế	8,184,017,045	(24,653,055,003)	69,918,529,110	(10,183,981,994)
- Các khoản điều chỉnh tăng giảm khi tính thuế	18,008,284,919	2,102,304,582	18,008,284,919	2,102,304,582
+ Điều chỉnh tăng	20,017,471,608	2,616,862,906	20,017,471,608	2,616,862,906
+ Điều chỉnh giảm	(2,009,186,689)	(514,558,324)	(2,009,186,689)	(514,558,324)
- Thu nhập tính thuế	26,192,301,964	(22,550,750,421)	87,926,814,029	(8,081,677,412)
- Chuyển lỗ từ các kỳ trước	-	-	(8,081,677,412)	-
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	5,237,845,338	(2,893,814,602)	15,969,027,323	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

### 11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
- Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	2,946,171,707	(21,759,240,401)	53,949,501,787	(10,183,981,994)
- Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	23,217,261	18,904,759	23,217,261	19,109,350
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	127	(1,151)	2,324	(533)

### 12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	2,946,171,707	(21,759,240,401)	53,949,501,787	(10,183,981,994)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế				
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	23,217,261	18,904,759	23,217,261	19,109,350
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	127	(1,151)	2,324	(533)

### Giải trình chênh lệch lợi nhuận giữa các Quý tương ứng (>10%)

	QUÝ IV/2024	QUÝ IV/2023	LŨY KẾ 2024	LŨY KẾ 2023
Doanh thu và lợi nhuận trước thuế Quý IV các năm tương ứng như sau:				
- Doanh thu	309,325,249,979	232,770,206,544	1,068,913,129,462	788,871,355,683
<i>Doanh thu xuất khẩu</i>	289,382,972,115	219,585,429,181	1,029,099,311,678	715,535,297,775
- Giá vốn	259,455,403,587	195,103,910,118	906,185,361,179	668,994,145,350
- Lợi nhuận gộp	49,869,846,392	37,666,296,426	162,727,768,283	119,877,210,333
- Tổng chi phí	47,082,605,697		104,073,066,817	145,115,562,533
<i>Trong đó:</i>				
+ Chi phí bán hàng	16,799,987,929	15,500,725,189	62,664,345,112	53,719,767,775
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp	13,672,727,229	16,635,468,436	49,563,981,195	48,394,592,260
+ Chi phí tài chính	16,609,890,539	37,644,264,812	(8,155,259,490)	43,001,202,498
- Doanh thu tài chính	5,356,090,295	1,721,303,788	13,061,460,391	9,914,778,612
- Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	8,143,330,990	(30,392,858,223)	71,716,161,857	(15,323,573,588)
- Thu nhập khác	675,669,129	9,609,624,348	1,111,593,314	13,082,746,494
- Chi phí khác	634,983,074	3,869,821,128	2,909,226,061	7,943,154,900
- Lợi nhuận trước thuế	8,184,017,045	(24,653,055,003)	69,918,529,110	(10,183,981,994)
- Thuế TNDN	5,237,845,338	(2,893,814,602)	15,969,027,323	-
- Lợi nhuận sau thuế	2,946,171,707	(21,759,240,401)	53,949,501,787	(10,183,981,994)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Bên có liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Cổ đông góp vốn
Công Ty Cổ Phần Dệt May Đầu Tư Thương Mại Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty TNHH Eland Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Eland World LTD	Công ty cùng tập đoàn
E- WORLD CO., LIMITED	Công ty cùng tập đoàn
E.LAND SERVICE	Công ty cùng tập đoàn
Eland International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn

**2. Giao dịch với bên có liên quan**

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

	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>Lương, thưởng của Ban Giám Đốc</b>		
+ Ông Lim Hong Jin	6,905,590,713	6,583,828,500
+ Ông Song Jun 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	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Lãi vay	-	31,154,775
	Phân chia lợi nhuận	5,229,028,000	-
Công Ty Cổ Phần Dệt May Đầu Tư Thương Mại Thành Công	Bán hàng	149,428,704	-
Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công	Mua dịch vụ đào tạo y tế	416,755,000	4,500,000
Công Ty TNHH Eland Việt Nam	Bán hàng	-	923,012,177
Eland World LTD	Bán hàng	48,715,560,265	6,465,563,045
E- WORLD CO., LIMITED	Bán hàng	86,181,000	-
E.LAND SERVICE	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 nghiệp vụ	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023
E-Land Asia Holdings Pte. Ltd	Vay ngắn hạn	-	66,500,000,000
Eland World LTD	Phải thu khách hàng	7,279,446,981	2,756,485,760
Công Ty TNHH Eland Việt Nam	Phải thu khách hàng	-	25,099,022
Công Ty Cổ Phần Dệt May Đầu Tư Thương Mại Thành Công	Phải thu khách hàng	-	26,359,200
Eland International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Phải thu khách hàng	-	732,176,480

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga

Tổng Giám đốc



Lim Hong Jin