

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư  
Thương Mại Bất Động Sản  
An Dương Thảo Điền

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

- Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh

Công ty: Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Bất Động Sản An Dương Thảo Điền

Trụ sở chính: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 08 62754816 Fax: 028 38226826

Người thực hiện công bố thông tin: Đỗ Nguyễn Tuyết Vân

Địa chỉ: Số 02 Ngô Đức Kế, P Bến Nghé, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: 08 62752316 Fax: 028 38226826

Loại thông tin công bố:  24h  72h  Yêu cầu  Bất thường  Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2023

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

Ngày 19 tháng 10 năm 2023

Người thực hiện công bố thông tin

(Ký, ghi rõ họ tên)



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		300,430,618,787	262,885,207,031
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		53,177,301,495	33,472,306,256
1. Tiền	111	VI.01	53,177,301,495	33,472,306,256
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</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			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		246,959,006,421	229,116,078,655
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.03.a	24,290,119,891	16,333,069,500
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		132,430,000	98,850,000
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		155,500,000,000	115,500,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.04.a	68,135,429,380	98,111,996,905
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1,098,972,850)	(927,837,750)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.05		
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>VI.07</b>		
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		294,310,871	296,822,120
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13.a		2,511,249
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.17.b	294,310,871	294,310,871
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14.a		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		770,969,775,121	857,747,667,609
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			83,000,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.03.b		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			83,000,000,000
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	VI.04.b		
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		82,378,347,150	82,875,135,711





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN  
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.09	3,552,307,150	4,049,095,711
- Nguyên giá	222		5,125,763,576	5,125,763,576
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,573,456,426)	(1,076,667,865)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	78,826,040,000	78,826,040,000
- Nguyên giá	228		78,826,040,000	78,826,040,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>VI.12</b>	<b>273,750,884,487</b>	<b>276,928,488,414</b>
- Nguyên giá	231		298,551,203,185	298,551,203,185
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(24,800,318,698)	(21,622,714,771)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>VI.08</b>	<b>945,047,728</b>	<b>945,047,728</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.08.a		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.08.b	945,047,728	945,047,728
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>413,895,495,756</b>	<b>413,895,495,756</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		393,048,589,422	393,048,589,422
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		24,029,410,000	24,029,410,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3,182,503,666)	(3,182,503,666)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>			<b>103,500,000</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13.b		103,500,000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.24.a		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14.b		
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1,071,400,393,908</b>	<b>1,120,632,874,640</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5,334,495,136</b>	<b>89,334,556,446</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4,256,095,136</b>	<b>87,795,356,446</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16.a	897,847,530	1,034,412,480
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		105,496,804	42,544,713
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17.a	1,219,188,029	456,123,978
4. Phải trả người lao động	314		72,555,000	193,001,331
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18.a		3,947,675,223
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	VI.20.a		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19.a	1,269,807,773	1,399,859,829
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		691,200,000	80,721,738,892
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23.a		



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN  
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN  
Số 2 Ngõ Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí  
Minh, Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
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>1,078,400,000</b>	<b>1,539,200,000</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	VI.18.b		
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	VI.20.b		
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19.b		
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		1,078,400,000	1,539,200,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24.b		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.23.b		
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,066,065,898,772</b>	<b>1,031,298,318,194</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>VI.25</b>	<b>1,066,065,898,772</b>	<b>1,031,298,318,194</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,013,501,000,000	1,013,501,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,013,501,000,000	1,013,501,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469,161,000)	(469,161,000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(23,808,309,790)	(23,808,309,790)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		76,842,369,562	42,074,788,984
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		42,074,788,984	85,866,370,310
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34,767,580,578	(43,791,581,326)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>VI.28</b>		
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1,071,400,393,908</b>	<b>1,120,632,874,640</b>

11/05/2017

Lập, Ngày 19 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Ngô Tô Giao





Ghi chú: (\*) Chỉ tiêu này chỉ áp dụng đối với công ty cổ phần

TP HCM, Ngày 19 tháng 10 năm 2023

**Người lập biểu**  
(Ký, họ tên)

**Đỗ Ng. Tuyết Vân**

**Kế toán trưởng**  
(Ký, họ tên)

**Lê Thị Ngọc Ánh**

**Tổng Giám đốc**  
(Ký, họ tên)



**Ngô Tô Giao**



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	huyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		24,081,065,248	39,551,647,756
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2,115,817,386)	(10,188,063,940)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1,106,495,795)	(1,534,630,311)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(4,625,192,311)	(21,608,762,955)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			(866,952,598)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		125,713,233,702	10,696,479,113
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1,550,598,219)	(8,794,857,940)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>140,396,195,239</b>	<b>7,254,859,125</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			(3,699,718,182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			110,851,089,545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40,000,000,000)	(143,800,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			43,616,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			82,088,942,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			6,424,067,118
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(40,000,000,000)</b>	<b>95,480,380,481</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			2,768,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(80,691,200,000)	(90,307,200,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(80,691,200,000)</b>	<b>(87,539,200,000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>19,704,995,239</b>	<b>15,196,039,606</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>33,472,306,256</b>	<b>18,276,266,650</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>		<b>53,177,301,495</b>	<b>33,472,306,256</b>



Lập, Ngày 19 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Đỗ N. Tuyết Vân

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Lê Thị Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Ngô Tô Giao



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 15 ngày 04 tháng 10 năm 2022.

Trụ sở chính của công ty tại: Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/09/2023 là 1.013.501.000.000 đồng chia thành 101.350.100 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội với số lượng 101.350.100 cổ phiếu niêm yết tương ứng 1.013.501.000.000 đồng với mã chứng khoán là HAR.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng. Kinh doanh nhà xưởng sản xuất, nhà kho, bến bãi (không bao gồm đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với hạ tầng.
  - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
  - Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
  - Xây dựng nhà không để ở, chi tiết: Xây dựng nhà xưởng phục vụ sản xuất công nghiệp, kho chứa hàng.
  - Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa.
  - Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bề bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
  - Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
  - Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động;
  - Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
  - Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách
  - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

**2. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.



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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### 2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

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

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

#### 4. Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*  
Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng 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 báo cáo.

#### 2. Các khoản phải thu



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

***Nợ phải thu quá hạn thanh toán:***

**Mức trích lập dự phòng**

Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

***Nợ phải thu khác:***

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

**3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**4. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

***Nguyên giá***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

**Khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

**5. Tài sản cố định vô hình**

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

**Khấu hao**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất lâu dài và phần mềm máy tính, Công ty không tiến hành trích khấu hao quyền sử dụng đất lâu dài, Phần mềm máy tính được khấu hao theo Phương đường thẳng theo thời gian 8 năm.

**6. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

**7. Các khoản đầu tư tài chính**

**Đầu tư vào các công ty con**

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

***Đầu tư vào các công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

***Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác***

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính***

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

**8. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

**9. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**11. Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**12. Vốn chủ sở hữu**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi 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.

**13. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được

*Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**14. Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

*Thuế khác*

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

(Đơn vị tính: VND)

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

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
- Tiền mặt	37.862.569.068	2.206.426.285
- Tiền gửi ngân hàng	15.314.732.427	31.265.879.971
<b>Cộng</b>	<u>53.177.301.495</u>	<u>33.472.306.256</u>

**2. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
- Các khoản phải thu khách hàng khác	24.290.118.891	16.333.069.500
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.098.972.850)	(927.837.750)
<b>Cộng</b>	<u>23.191.146.041</u>	<u>15.405.231.750</u>

**3. Trả trước người bán**

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
a. Trả trước người bán ngắn hạn	132.430.000	98.850.000
b. Trả trước người bán dài hạn	0	83.000.000.000
<b>Cộng</b>	<u>132.430.000</u>	<u>83.098.850.000</u>

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
- Các khoản phải thu cho vay	155.500.000.000	115.500.000.000
<b>Cộng</b>	<u>155.500.000.000</u>	<u>115.500.000.000</u>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

	30/09/2023		31/12/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu khác	68.135.429.380		98.111.996.905	-
<b>Cộng</b>	<b>68.135.429.380</b>		<b>98.111.996.905</b>	-

6. Chi phí trả trước

	30/09/2023	31/12/2022
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>0</b>	<b>2.511.249</b>
- Chi phí trả trước ngắn hạn	0	2.511.249
<b>b. Dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>103.500.000</b>
- Chi phí trả trước dài hạn	0	103.500.000
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>106.011.249</b>

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
Mua trong kỳ	-	0	0	0
Thanh lý, nhượng bán	-	0	0	0
Số dư cuối kỳ	254.511.758	4.782.268.182	88.983.636	5.125.763.576
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	254.511.758	733.172.471	88.983.636	1.076.667.865
Khấu hao trong kỳ	-	496.788.561	0	496.788.561
Giảm KH do thanh lý	-	0	0	0
Số dư cuối kỳ	254.511.758	1.229.961.032	88.983.636	1.573.456.425
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	4.049.095.711	0	4.049.095.711
Tại ngày cuối kỳ	-	3.552.307.150	0	3.552.307.150

- Nguyên giá của TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm ngày 30/09/2023 là: 343.495.394 đồng

- Giá trị còn lại của TSCĐ HH dùng để thế chấp, cầm cố tại 30/09/2023 là: 2.227.666.662 đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

8. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	78.826.040.000	0	78.826.040.000
Thanh lý, nhượng bán			
Số dư cuối kỳ	78.826.040.000	0	78.826.040.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	0	0
Khấu hao trong kỳ	-		
Giảm do thanh lý			
Số dư cuối kỳ	-	0	0
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	78.826.040.000	0	78.826.040.000
Tại ngày cuối kỳ	78.826.040.000	0	78.826.040.000

9. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	142.135.275.709	156.415.927.476	298.551.203.185
Tăng trong kỳ	0	0	0
Thanh lý, nhượng bán	0	0	0
Số dư cuối kỳ	142.135.275.709	156.415.927.476	298.551.203.185
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	21.622.714.771	21.622.714.771
Khấu hao trong kỳ		3.177.603.927	3.177.603.927
Giảm do thanh lý		0	0
Số dư cuối kỳ	-	24.800.318.698	24.800.318.698
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	142.135.275.709	134.793.212.705	276.928.488.414
Tại ngày cuối kỳ	142.135.275.709	131.615.608.778	273.750.884.487







Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

11. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2023		31/12/2022	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
		Dự phòng		Dự phòng
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	393.048.589.422	-	393.048.589.422	-
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	363.640.054.755		363.640.054.755	
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	29.408.534.667	(3.182.503.666)	29.408.534.667	(3.182.503.666)
* Đầu tư vào đơn vị khác	24.029.410.000	-	24.029.410.000	-
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	24.029.410.000		24.029.410.000	
<b>Cộng</b>	<b>417.077.999.422</b>	<b>-</b>	<b>417.077.999.422</b>	<b>-</b>

(\* ) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 30/09/2023. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 30/09/2023:

Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	21%	21%	Thương mại, dịch vụ
Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	48,68%	48,68%	Sản xuất, Thương mại
Đầu tư vào đơn vị khác	TP. Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng

- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes







Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

14. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2023		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	691.200.000	691.200.000	660.661.108	80.691.200.000	80.721.738.892	80.721.738.892
- Trái Phiếu NH VN Thịnh Vương (*)	0	0		80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	0	0	199.861.108		(199.861.108)	(199.861.108)
Vay NHTMCP Ngoại thương Việt Nam(**)	691.200.000	691.200.000	460.800.000	691.200.000	921.600.000	921.600.000
<b>b. Vay dài hạn</b>	1.078.400.000	1.078.400.000	0	460.800.000	1.539.200.000	1.539.200.000
Vay NHTMCP Ngoại thương Việt Nam (**)	1.078.400.000	1.078.400.000	0	460.800.000	1.539.200.000	1.539.200.000
<b>Cộng</b>	<b>1.769.600.000</b>	<b>1.769.600.000</b>	<b>660.661.108</b>	<b>81.152.000.000</b>	<b>82.260.938.892</b>	<b>82.260.938.892</b>

(\*) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương. Theo Nghị các Nghị Quyết HĐQT sau:

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 100720/NQ-HĐQT ngày 12/07/2020 phát hành với số lượng là 1000 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với 4 loại kỳ hạn 24 tháng, 36 tháng, 38 tháng và 60 tháng kể từ ngày 11/08/2020. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số: CH01033 do UBND Quận 2 cấp 20/09/2011.

(\*\*) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Sơn Nhất theo Hợp đồng tín dụng số 03/19/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022, số tiền cho vay: 2.768.000.000 VND, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất cho vay trong 24 tháng đầu là 9 % và được thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: mua xe ô tô HONGQI. Tài sản đảm bảo là: xe ô tô hình thành từ khoản vay.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2023	31/12/2022
- Lãi vay phải trả	0	3.947.675.223
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>3.947.675.223</b>

16. Phải trả khác

	30/09/2023	31/12/2022
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.269.807.773	1.399.859.829
<b>Cộng</b>	<b>1.269.807.773</b>	<b>1.399.859.829</b>
	-	
<b>b. Dài hạn</b>	0	0
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>NĂM TRƯỚC</b>					
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	85.866.370.310	1.075.089.899.520
Lỗ trong năm	-	-	-	(43.791.581.326)	(43.791.581.326)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	42.074.788.984	1.031.298.318.194
<b>NĂM NAY</b>					
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	42.074.788.984	1.031.298.318.194
Lãi Q 1,2/2023	-	-	-	28.625.200.892	28.625.200.892
Lãi Quý 3/2023	-	-	-	6.142.379.686	6.142.379.686
Số dư cuối kỳ	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	76.842.369.562	1.066.065.898.772



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

17.2. Cổ phiếu

	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	95.684.090
Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	95.684.090
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Từ 01/07/2023</u> <u>đến 30/09/2023</u>	<u>Từ 01/07/2022</u> <u>đến 30/09/2022</u>
Doanh thu	4.212.150.471	94.414.447.337
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	4.212.150.471	94.414.447.337
Các khoản giảm trừ	-	0
Doanh thu thuần	<u>4.212.150.471</u>	<u>94.414.447.337</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Từ 01/07/2023</u> <u>đến 30/09/2023</u>	<u>Từ 01/07/2022</u> <u>đến 30/09/2022</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp	1.326.765.661	69.576.706.919
Cộng	<u>1.326.765.661</u>	<u>69.576.706.919</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
Doanh thu tài chính khác	3.920.000.228	815.549.677
Nhận cổ tức được chia		5.588.235.294
<b>Cộng</b>	<b>3.920.000.228</b>	<b>6.403.784.971</b>

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
Chi phí lãi vay	43.646.597	4.690.222.962
Chi phí tài chính khác		0
<b>Cộng</b>	<b>43.646.597</b>	<b>4.690.222.962</b>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
Chi phí quản lý doanh nghiệp	619.358.755	981.984.778
<b>Cộng</b>	<b>619.358.755</b>	<b>981.984.778</b>

6. Lợi nhuận khác

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
<b>Thu nhập khác</b>	<b>0</b>	<b>17.929.215.050</b>
Thu nhập do thanh lý tài sản	0	17.929.215.050
Thu nhập khác		
<b>Chi phí khác</b>	<b>0</b>	<b>39.173.192.682</b>
Chi phí khác	0	39.173.192.682
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>0</b>	<b>(21.243.977.632)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022
Lợi nhuận trước thuế	6.142.379.686	4.325.340.017
Điều chỉnh tăng	31.500.000	21.000.000
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	31.500.000	21.000.000
Điều chỉnh giảm	6.173.879.686	5.588.235.294
Cổ tức được chia		5.588.235.294
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành		(1.241.895.277)
Chuyển lỗ năm 2022	6.173.879.686	0
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	0	0

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Giải trình chênh lệch KQKD Quý 3 năm 2023 so với Quý 3 năm 2022

Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ vào Thông tư số 96/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ vào Báo cáo tài chính Công ty quý 3/2023 có các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế biến động trên 10% so với cùng kỳ quý 3/2022 của Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (Mã chứng khoán: HAR) xin giải trình như sau:

Chỉ tiêu	Quý 3/2023	Quý 3/2022
Tổng doanh thu	8.132.130.699	118.747.447.358
Lợi nhuận trước thuế TNDN	6.142.379.686	4.325.340.017
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.142.379.686	4.325.340.017

Lợi nhuận sau thuế và trước thuế của Quý 3/2023 tăng so với Quý 3/2022 của BCTC Công ty là do:

Tại thời điểm kết thúc Quý 3/2023, Công ty không có hoạt động tái cơ cấu các khoản đầu tư và chuyển nhượng tài sản như thời điểm Quý 3/2022 cùng kỳ. Do đó, Công ty trong Quý 3/2023 chỉ ghi nhận tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi (cho thuê bất động sản) và hoạt động tài chính là 8.132.130.699đ, tương đương khoảng 7% so với doanh thu cùng kỳ của Công ty trong Quý 3/2022. Tuy nhiên, với nỗ lực tối ưu chi phí và bối cảnh Công ty đã tắt toán trước hạn các lô trái phiếu, không còn gánh nặng chi phí tài chính, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Quý 3/2023 tăng đáng kể, chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ năm trước.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

2. Các khoản công nợ tiềm tàng

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 30/09/2023

3. Thông tin về các bên liên quan

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Chi nhánh Hà Nội- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY kiểm toán và số liệu báo cáo tài chính Quý 3 năm 2022



Đỗ Nguyễn Tuyết Vân  
Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Ánh  
Kế toán trưởng



Ngô Tô Giao

Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2023