



CÔNG TY CỔ PHẦN
SAVIMEX

194 Nguyễn Công Trứ - Quận 1-TP.HCM
Điện thoại: 38.292.806 – Fax: 38.299.642

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2023

Số: 07 /2023/SAV/CBTT/CV

CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM**

Công ty: Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế và Xuất Nhập Khẩu Savimex.

Trụ sở chính: 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 62.50.88.57 Fax (08) 37.17.99.34

Người thực hiện công bố thông tin: Văn Anh Tuấn – Phòng Kế hoạch

Địa chỉ: 194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 62.50.88.57 Fax (08) 37.17.99.34

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

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022

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.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu Văn thư & Cbtt

VĂN ANH TUẤN

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

*Cho năm tài chính 2022 kết thúc vào ngày 31/12/2022
đã được kiểm toán*



Được kiểm toán bởi

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

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	03 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 09
- Kết quả hoạt động kinh doanh	10 - 10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
- Thuyết minh báo cáo tài chính	13 - 47



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc CÔNG TY CP HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2022 kết thúc vào ngày 31/12/2022.

I. CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 21, ngày 04/07/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 183.631.750.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 183.631.750.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, P. 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.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2022 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

Hội đồng Quản trị:

Ông	Lee Eun Hong	Chủ tịch
Ông	Lim Hong Jin	Phó Chủ tịch
Ông	Jung Sung Kwan	Thành viên
Ông	Trần Như Tùng	Thành viên
Bà	Mai Thị Huyền Thanh	Thành viên
Bà	Huỳnh Thị Thu Sa	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Thu Yến	Thành viên
Bà	Ngô Thị Yến Trang	Thành viên

Ban Giám đốc:

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



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đại diện theo pháp luật:

Ông Lim Hong Jin

Kế toán trưởng:

Bà Mai Thị Huyền Thanh

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

V. KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2022, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

VII. CAM KẾT KHÁC

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

VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH.

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị CÔNG TY CP HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022 kết thúc vào ngày 31/12/2022.

Duyệt, ngày 09 tháng 02 năm 2023

TM. Ban Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lim Hong Jin



Số: 107.../BCKT/TC/2023/AASCS

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của CÔNG TY CP HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX, được lập ngày ngày 01 tháng 02 năm 2023, từ trang 07 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CP HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2023.

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

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

Kiểm toán viên**Dương Thị Quỳnh Hoa**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		430.595.265.071	462.554.860.677
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	98.275.483.124	97.202.186.678
1. Tiền	111		11.475.483.124	6.202.186.678
2. Các khoản tương đương tiền	112		86.800.000.000	91.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	3.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	-	3.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		74.473.715.099	125.584.703.952
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	89.976.856.193	133.702.317.187
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.753.446.872	3.695.577.715
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	6.350.300.842	6.137.503.662
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(24.606.888.808)	(17.950.694.612)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	85.286.699.448	111.095.207.945
1. Hàng tồn kho	141		85.286.699.448	111.095.207.945
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		172.559.367.400	125.672.762.102
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	2.419.801.181	925.778.198
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		168.020.525.816	122.967.580.365
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	V.15	2.119.040.403	1.779.403.539
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		127.282.597.133	132.176.670.475
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		320.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	320.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		63.092.739.381	67.268.421.532
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	59.265.974.639	63.364.007.999
- Nguyên giá	222		209.714.973.463	203.969.494.469
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(150.448.998.824)	(140.605.486.470)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3.826.764.742	3.904.413.533
- Nguyên giá	228		7.024.133.449	7.024.133.449
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.197.368.707)	(3.119.719.916)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	12.826.873.586	13.468.267.490
- Nguyên giá	231		20.153.227.987	20.153.227.987
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.326.354.401)	(6.684.960.497)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	30.300.910.510	33.446.592.498
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		18.033.990.029	21.290.685.289
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.266.920.481	12.155.907.209
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	13.120.448.561	13.120.448.561
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.120.448.561	13.120.448.561
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.621.625.095	4.872.940.394
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	7.621.625.095	4.872.940.394
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		557.877.862.204	594.731.531.152
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		188.566.633.839	263.647.757.011
I. Nợ ngắn hạn	310		183.050.098.743	257.970.898.643
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	69.385.521.017	74.937.077.182
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		32.994.978.828	26.272.889.426
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.976.135.488	15.848.371.951
4. Phải trả người lao động	314		19.680.341.968	29.818.413.068
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.637.523.976	7.316.394.552
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	-	112.810.912
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	2.952.470.302	2.935.434.817
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	26.459.323.550	83.215.013.166
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		15.063.889	15.456.525
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		19.948.739.725	17.499.037.044
II. Nợ dài hạn	330		5.516.535.096	5.676.858.368
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	2.303.151.271	2.463.474.543
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		369.311.228.365	331.083.774.141
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	369.311.228.365	331.083.774.141
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		183.631.750.000	160.199.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		183.631.750.000	160.199.670.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.670.378.566	34.102.458.566
5. Cổ phiếu quỹ(*)	415		(7.315.281.096)	(7.315.281.096)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.966.324.285	18.658.994.493
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.717.440.598	4.563.775.702

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		125.202.717.093	93.436.257.557
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		70.548.504.785	50.362.959.638
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		54.654.212.308	43.073.297.919
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		27.437.898.919	27.437.898.919
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		557.877.862.204	594.731.531.152

Lập, ngày 01 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Huỳnh Nga

Mai Thị Huyền Thanh

Lim Hong Jin

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	994.319.339.842	1.010.446.473.631
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.683.616.498	1.480.104.019
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		991.635.723.344	1.008.966.369.612
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	834.867.161.173	869.403.647.203
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		156.768.562.171	139.562.722.409
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	13.870.019.065	8.737.131.886
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	6.081.046.694	4.121.510.236
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		914.537.643	1.100.992.900
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8.1	49.392.772.800	36.895.666.728
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.2	55.806.413.479	50.208.593.141
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		59.358.348.263	57.074.084.190
11. Thu nhập khác	31	VI.6	10.715.712.356	689.253.254
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.181.573.865	2.013.564.028
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		9.534.138.491	(1.324.310.774)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		68.892.486.754	55.749.773.416
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	14.238.274.446	12.676.475.497
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		54.654.212.308	43.073.297.919
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	3.247	2.757
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	3.247	2.757

Lập, ngày 01 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Huỳnh Nga



Mai Thị Huyền Thanh



Lâm Hong Jin

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)***Năm 2022**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		68.892.486.754	55.749.773.416
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		13.174.602.443	12.683.958.046
- Các khoản dự phòng	03		6.656.194.196	3.402.720.522
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		579.839.151	1.303.409.252
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.560.467.096)	(3.214.240.433)
- Chi phí lãi vay	06		914.537.643	1.100.992.900
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		86.657.193.091	71.026.613.703
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(1.748.996.029)	(51.696.739.410)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		29.064.811.121	39.915.462.756
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(24.504.906.876)	(14.556.361.117)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(4.242.707.684)	446.210.996
- Tiền lãi vay đã trả	14		(922.129.882)	(1.040.280.635)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(16.266.475.457)	(16.900.812.647)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		68.036.788.284	27.194.093.646
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(9.066.970.338)	(14.799.824.876)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		281.689.563	136.545.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.079.780.822)	(33.044.590.878)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		13.079.780.822	46.227.379.011
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.533.293.132	3.232.862.444
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.251.987.643)	1.752.371.156
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		156.073.297.341	389.302.259.353
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(212.937.739.368)	(367.136.791.290)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.821.656.070)	(7.085.017.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(64.686.098.097)	15.080.450.513

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		1.098.702.544	44.026.915.315
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	97.202.186.678	53.195.603.698
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(25.406.098)	(20.332.335)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	98.275.483.124	97.202.186.678

Người lập biểu



Nguyễn Huỳnh Nga

Kế toán trưởng



Mai Thị Huyền Thanh

Lập, ngày 01 tháng 02 năm 2023

Tổng Giám đốc



Lâm Hồng Jin

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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 21, ngày 04/07/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 183.631.750.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 183.631.750.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, P. 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. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**1. Chế độ kế toán áp dụng:**

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:****a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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	05 - 17 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 07 năm
- Chương trình phần mềm	07 năm
- TSCĐ hữu hình khác	07 - 10 năm
- Bất động sản đầu tư	31 - 33 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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 kế 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Năm 2022***11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

5011729-
CÔNG TY
TNHH
CH VỤ TƯ VẤN
KẾ TOÁN
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
TP. HCM

302
CỔ
CỔ
P T Á
XUẤT
SA
/ - T.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

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

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

c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

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

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

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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 trong đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Năm 2022*

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

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

- 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

Năm 2022

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 tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	92.162.994	101.777.090
Tiền mặt VND	65.885.043	76.364.581
Tiền mặt ngoại tệ (USD)	26.277.951	25.412.509
Tiền gửi ngân hàng	11.383.320.130	6.100.409.588
Tiền gửi VND	4.166.505.917	1.408.306.856
Tiền gửi ngoại tệ (USD)	7.216.814.213	4.692.102.732
Các khoản tương đương tiền	86.800.000.000	91.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng (1 tháng)	86.800.000.000	91.000.000.000
Tổng cộng	98.275.483.124	97.202.186.678

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****a. Ngắn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000

2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

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

Ghi chú: Đây là khoản đầu tư ra nước ngoài vì vậy Doanh nghiệp không thực hiện trích lập dự phòng khoản đầu tư này theo thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

3 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Atlas International Inc.	14.168.503.125	17.152.700.637
- MZM Contract and Home Furnishing PTE Ltd	16.378.548.522	16.294.234.708
- Công ty CP ĐTXD & May Thêu Tân Tiến	7.997.581.736	7.997.581.736
- Zinus INC.	33.339.231.641	50.959.055.862
- Made.com Design Ltd	3.444.168.158	21.065.150.280
- Các đối tượng khác	14.648.823.011	20.233.593.964
Cộng	89.976.856.193	133.702.317.187

4 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn	6.350.300.842	5.390.165.765	6.137.503.662	5.390.165.765
- Ký cược, ký quỹ	197.238.156	-	125.127.849	-
- Tạm ứng	174.558.597	-	73.421.819	-
- Phải thu khác	5.978.504.089	5.390.165.765	5.938.953.994	5.390.165.765
+ Cty CP. ĐTXD và May thêu Tân Tiến	5.111.236.390	5.111.236.390	5.111.236.390	5.111.236.390
+ Cty CP Điện lực Sài Gòn ViNa	177.899.725	-	177.899.725	-
+ Các đối tượng khác	689.367.974	278.929.375	649.817.879	278.929.375
4.2. Dài hạn	320.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	320.000.000	-	-	-
Cộng	6.670.300.842	5.390.165.765	6.137.503.662	5.390.165.765

5 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng mua đang đi trên đường	-	-	5.388.125.205	-
- Nguyên liệu, vật liệu	49.559.499.207	-	82.653.059.843	-
- Công cụ, dụng cụ	76.208.441	-	88.036.211	-
- Chi phí SXKD dở dang	16.552.668.484	-	13.787.930.274	-
- Thành phẩm	17.250.273.986	-	9.086.943.590	-
- Hàng hóa	355.085.632	-	91.112.822	-
- Hàng gửi đi bán	1.492.963.698	-	-	-
Cộng	85.286.699.448	-	111.095.207.945	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

6. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
- Công ty CP Đầu Tư XD & Máy Thêu Tân Tiến	13.108.818.126	13.108.818.126	13.108.818.126	13.108.818.126
- Công ty TNHH Xây Dựng Võ Đình	509.532.131	509.532.131	509.532.131	509.532.131
- Ủy Ban Nhân Dân Quận 3	317.611.184	-	317.611.184	317.611.184
- MADE.COM DESIGN LTD	1.722.084.079	1.722.084.079	-	-
- MzM Contract And Home Furnishing Pte Ltd	8.189.274.261	8.189.274.261	3.255.164.144	3.255.164.144
- Các đối tượng khác	759.569.027	-	759.569.027	-
Cộng	24.606.888.808	23.529.708.597	17.950.694.612	17.191.125.585

7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Chi phí SXKD dở dang dài hạn	18.033.990.029	18.033.990.029	21.290.685.289	21.290.685.289
+ Cao Ốc Nguyễn phúc Nguyễn - Quận 3	36.666.716	36.666.716	36.666.716	36.666.716
+ KDC Phú Thuận - Quận 7	1.060.254.941	1.060.254.941	787.324.965	787.324.965
+ Chung cư Ngọc Lan - Quận 7	9.511.736.024	9.511.736.024	9.511.736.024	9.511.736.024
+ KDC Tân Thời Hiệp - Quận 12	1.428.132	1.428.132	1.428.132	1.428.132
+ KDC Bình Trị Đông - Bình Chánh	7.423.904.216	7.423.904.216	10.769.421.397	10.769.421.397
+ Công trình Trường Cán Bộ- TP.HCM	-	-	184.108.055	184.108.055
- Xây dựng cơ bản dở dang	12.266.920.481	12.266.920.481	12.155.907.209	12.155.907.209
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
+ Xây dựng cơ bản	12.266.920.481	12.266.920.481	12.155.907.209	12.155.907.209
Cộng	30.300.910.510	30.300.910.510	33.446.592.498	33.446.592.498

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	59.248.741.344	130.415.784.839	9.799.651.121	2.883.332.817	1.621.984.348	203.969.494.469	
Số tăng trong năm	261.415.955	5.888.423.000	1.816.899.949	525.426.362	-	8.492.165.266	
- Mua trong kỳ	261.415.955	5.888.423.000	1.816.899.949	525.426.362	-	8.492.165.266	
Số giảm trong năm	-	2.176.686.272	570.000.000	-	-	2.746.686.272	
- Thanh lý, nhượng bán	-	2.176.686.272	570.000.000	-	-	2.746.686.272	
Số dư cuối năm	59.510.157.299	134.127.521.567	11.046.551.070	3.408.759.179	1.621.984.348	209.714.973.463	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	50.136.205.936	81.996.314.497	5.632.250.172	1.796.072.140	1.044.643.725	140.605.486.470	
Số tăng trong năm	1.501.179.416	9.756.487.107	811.515.986	289.462.768	96.914.472	12.455.559.749	
- Khấu hao trong năm	1.501.179.416	9.756.487.107	811.515.986	289.462.768	96.914.472	12.455.559.749	
Số giảm trong năm	-	2.042.047.395	570.000.000	-	-	2.612.047.395	
- Thanh lý, nhượng bán	-	2.042.047.395	570.000.000	-	-	2.612.047.395	
Số dư cuối năm	51.637.385.352	89.710.754.209	5.873.766.158	2.085.534.908	1.141.558.197	150.448.998.824	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	9.112.535.408	48.419.470.342	4.167.400.949	1.087.260.677	577.340.623	63.364.007.999	
Tại ngày cuối năm	7.872.771.947	44.416.767.358	5.172.784.912	1.323.224.271	480.426.151	59.265.974.639	

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay đồng
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng đồng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

10 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	20.153.227.987	-	-	20.153.227.987
- Nhà và quyền sử dụng đất	20.153.227.987	-	-	20.153.227.987
Giá trị hao mòn lũy kế	6.684.960.497	641.393.904	-	7.326.354.401
- Nhà và quyền sử dụng đất	6.684.960.497	641.393.904	-	7.326.354.401
Giá trị còn lại	13.468.267.490	(641.393.904)	-	12.826.873.586
- Nhà và quyền sử dụng đất	13.468.267.490	(641.393.904)	-	12.826.873.586

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số đầu năm	Số cuối năm
11.1. Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm bắt buộc và vật chất tự nguyện xe tải	47.688.633	-
- CCDC xuất dùng	289.232.529	282.365.534
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, xây lắp, cải tạo, phục hồi	206.995.001	123.715.785
- Chi phí chứng nhận SA8000, ISO	14.000.002	60.749.998
- Chi phí phần mềm	514.336.340	90.241.336
- Chi phí hội chợ triển lãm	283.695.000	-
- Chi phí tuyển dụng nhân sự	674.122.315	-
- Chi phí khác	389.731.361	368.705.545
Cộng	2.419.801.181	925.778.198
11.2. Dài hạn		
- CCDC xuất dùng	2.410.892.253	1.454.832.619
- Chi phí sửa chữa, lắp đặt, cải tạo, thi công	4.615.016.626	3.281.485.961
- Chi phí phần mềm	523.235.535	133.460.207
- Chi phí khác	72.480.681	3.161.607
Cộng	7.621.625.095	4.872.940.394

CÔNG TY CP HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX

194 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM

Báo cáo tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay ngân hàng						
+ Ngân hàng Vietcombank, TP.HCM	16.368.137.688	16.368.137.688	38.202.177.063	69.963.672.656	48.129.633.281	48.129.633.281
+ Ngân hàng BIDV, CN Học Môn	10.091.185.862	10.091.185.862	95.805.547.561	120.799.741.584	35.085.379.885	35.085.379.885
+ Ngân Hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	-	-	11.603.432.717	11.603.432.717	-	-
+ Ngân hàng Chính Sách Xã Hội Quận 4 và Quận 1	-	-	10.462.140.000	10.462.140.000	-	-
	26.459.323.550	26.459.323.550	156.073.297.341	212.828.986.957	83.215.013.166	83.215.013.166

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

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối năm
Hợp đồng tín dụng số 0077/2275/N-CTD	27/06/2022	12 tháng	180.000.000.000	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	16.368.137.688
Cộng					16.368.137.688

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/TCDNI ngày 29/10/2018.

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

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối năm
01/2022/93890/HĐTD-PL1	25/12/2022	12 tháng	100.000.000.000	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	10.091.185.862
Cộng					10.091.185.862

Hình thức đảm bảo khoản vay: Hợp đồng thế chấp số 02/2016/93890/HĐĐĐ 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/HĐĐĐ ngày 24/2/2016, phụ lục số 01/2017/93890/SĐBS : thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BX 134930 số vào sổ cấp GCN CT 42198 cấp ngày 14/2/2005, thửa đất số: 143, tờ bản đồ số 29, vị trí Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, TP. HCM (Lô C6), diện tích: 10.757,1 m2, Hợp đồng thế chấp số 01/2018/93890/HĐĐĐ ngày 09/02/2018: thế chấp toàn bộ máy móc thiết bị của dự án đầu tư máy móc thiết bị năm 2018



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
+ Công Ty CP Đầu Tư XD & May Thêu Tân Tiến	14.193.859.700	14.193.859.700	14.193.859.700	14.193.859.700
+ Công Ty CP Giấy Linh Xuân	2.133.864.000	2.133.864.000	2.952.845.280	2.952.845.280
+ Công Ty TNHH Eden Roc Trading	5.377.467.150	5.377.467.150	-	-
+ Maszma Marketing Sdn.Bhd	1.175.433.277	1.175.433.277	777.893.340	777.893.340
+ Công Ty TNHH Thương Mại Vật Tư và Thiết Bị Mỹ Linh	1.575.928.750	1.575.928.750	-	-
+ MZM Contract And Home Furnishing Pte., Ltd	4.721.711.159	4.721.711.159	835.283.416	835.283.416
+ Công Ty TNHH Chokwang Vina	3.990.530.423	3.990.530.423	3.593.974.516	3.593.974.516
+ Công ty TNHH Techno Coatings Industry	6.590.171.610	6.590.171.610	9.288.292.420	9.288.292.420
+ Các đối tượng khác	29.626.554.948	29.626.554.948	43.294.928.510	43.294.928.510
Cộng	69.385.521.017	69.385.521.017	74.937.077.182	74.937.077.182

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
14.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	-	4.813.487.224	4.813.487.224	-
+ Thực nộp bằng tiền	-	-	-	-
+ Được khấu trừ	-	4.813.487.224	4.813.487.224	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	147.693.680	147.693.680	-
Thuế nhập khẩu	-	64.275.951	64.275.951	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.266.475.496	14.238.274.446	16.266.475.457	3.238.274.485
Thuế thu nhập cá nhân	791.137.119	7.546.447.679	7.599.723.795	737.861.003
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	9.753.282.220	11.537.878.368	21.291.160.588	-
Thuế khác	37.477.116	454.788.034	492.265.150	-
Cộng	15.848.371.951	38.802.845.382	50.675.081.845	3.976.135.488
14.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1.779.403.539	-	-	1.779.403.539
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	339.636.864	339.636.864
Cộng	1.779.403.539	-	339.636.864	2.119.040.403

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay	13.545.597	21.137.836
- Trích trước chi phí DA Bình Trị Đông	3.749.064.740	4.597.390.017
- Trích trước chi phí tiền thuê đất	1.972.926.930	1.315.284.618
- Chi phí hàng về nhưng chưa có hóa đơn	458.939.341	565.370.884
- Trích trước chi phí điện	676.949.707	-
- Chi phí sửa chữa, khác	766.097.661	817.211.197
Cộng	<u><u>7.637.523.976</u></u>	<u><u>7.316.394.552</u></u>

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
16.1. Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	149.320.151	149.320.151
- KPCĐ	597.352.820	580.963.720
- BHXH, BHYT, BHTN	101.716.348	96.982.683
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	293.864.889	303.422.459
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.810.216.094	1.804.745.804
+ Tổng Cty TM Sài Gòn - TNHH MTV (Satra)	143.304.933	143.304.933
+ Phí bảo trì chung cư Ngọc Lan	130.409.196	130.409.196
+ Các đối tượng khác	1.536.501.965	1.531.031.675
Cộng	<u><u>2.952.470.302</u></u>	<u><u>2.935.434.817</u></u>
16.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	2.303.151.271	2.463.474.543
+ Cho thuê nhà 194 Nguyễn Công Trứ	1.678.491.271	1.833.814.543
+ Công ty IN DI CO thuê 741 Hậu Giang	255.000.000	255.000.000
+ Thu tiền ký quỹ bảo hành công trình	214.000.000	214.000.000
+ Thu tiền đặt cọc mua hàng	113.000.000	118.000.000
+ Cho thuê TTTM Ngọc Lan	42.660.000	42.660.000
Cộng	<u><u>2.303.151.271</u></u>	<u><u>2.463.474.543</u></u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
17.1. Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước theo hợp đồng cho thuê kho	-	112.810.912
Cộng	-	112.810.912
17.2. Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước theo HĐ bán căn hộ chung cư Ngọc Lan	3.213.383.825	3.213.383.825
Cộng	3.213.383.825	3.213.383.825

Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng

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

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

01-1729
 CÔNG TY
 TNHH
 HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU
 PHÍA NAM
 TP. HCM

030
 C
 C
 HỢP T
 VÀ XU
 S
 17

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	145.998.550.000	48.303.578.566	(7.315.281.096)	13.881.607.088	2.175.082.000	27.437.898.919	74.185.858.055	304.667.293.532
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	43.073.297.919	43.073.297.919
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	(7.102.042.500)	(7.102.042.500)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(16.720.855.917)	(9.554.774.810)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	4.777.387.405	2.388.693.702	-	(9.554.774.810)	(9.554.774.810)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-	(4.777.387.405)	-
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	4.777.387.405	-	-	(2.388.693.702)	-
+ <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	-	-	-	-	2.388.693.702	-	-	-
- Dùng thặng dư vốn cổ phần phát hành cổ phiếu thường	14.201.120.000	(14.201.120.000)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ năm nay)	160.199.670.000	34.102.458.566	(7.315.281.096)	18.658.994.493	4.563.775.702	27.437.898.919	93.436.257.557	331.083.774.141
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	54.654.212.308	54.654.212.308
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(7.812.098.500)	(7.812.098.500)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(15.075.654.272)	(8.614.659.584)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	4.307.329.792	2.153.664.896	-	(8.614.659.584)	(8.614.659.584)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	-	(4.307.329.792)	-
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	4.307.329.792	-	-	(2.153.664.896)	-
+ <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	-	-	-	-	2.153.664.896	-	-	-
- Dùng thặng dư vốn cổ phần phát hành cổ phiếu thường	23.432.080.000	(23.432.080.000)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	183.631.750.000	10.670.378.566	(7.315.281.096)	22.966.324.285	6.717.440.598	27.437.898.919	125.202.717.093	369.311.228.365

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- E.Land Asia Holdings (Singapore)	75.971.550.000	66.062.220.000
- Công ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công	37.815.880.000	32.883.380.000
- Các cổ đông khác	69.844.320.000	61.254.070.000
Cộng	183.631.750.000	160.199.670.000
(*) Thặng dư vốn cổ phần	10.670.378.566	34.102.458.566
(*) Cổ phiếu ngân quỹ (số lượng: 395.770 CP)	(7.315.281.096)	(7.315.281.096)

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	160.199.670.000	145.998.550.000
+ Vốn góp tăng trong năm	23.432.080.000	14.201.120.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	183.631.750.000	160.199.670.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(7.812.098.500)	(7.102.042.500)

18.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.363.175	16.019.967
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.363.175	16.019.967
+ Cổ phiếu phổ thông	18.363.175	16.019.967
+ 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	17.967.405	15.624.197
+ Cổ phiếu phổ thông	17.967.405	15.624.197
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

18.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	22.966.324.285	18.658.994.493
- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	6.717.440.598	4.563.775.702

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Ngoại tệ các loại**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	309.419,63	208.142,37

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa	750.931.729	238.247.275
- Doanh thu bán nội thất gỗ	965.985.417.090	915.848.294.486
- Doanh thu bán bao bì	522.230.762	538.900.823
- Doanh thu bán bất động sản	12.725.070.272	79.090.558.547
- Doanh thu cho thuê bất động sản	8.701.936.127	9.410.533.608
- Doanh thu khác	5.633.753.862	5.319.938.892
Cộng	994.319.339.842	1.010.446.473.631

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	262.250.830	
- Giảm giá hàng bán	2.411.392.941	1.031.366.082
- Hàng bán bị trả lại	9.972.727	448.737.937
Cộng	2.683.616.498	1.480.104.019

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán hàng hóa	642.170.040	227.157.382
- Giá vốn bán nội thất gỗ	812.309.466.466	784.465.424.454
- Giá vốn bán bao bì	524.752.098	572.151.290
- Giá vốn bán bất động sản	12.786.157.272	76.701.067.035
- Giá vốn cho thuê bất động sản	2.770.102.898	2.771.542.984
- Giá vốn khác	5.834.512.399	4.666.304.058
Cộng	834.867.161.173	869.403.647.203

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.413.416.410	3.283.697.926
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	10.441.355.167	5.439.347.894
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	15.247.488	14.086.066
Cộng	13.870.019.065	8.737.131.886

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	914.537.643	1.100.992.900
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.586.669.900	1.707.108.084
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	579.839.151	1.303.409.252
- Chi phí tài chính khác	-	10.000.000
Cộng	6.081.046.694	4.121.510.236

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	147.050.686	-
- Thu phạt vi phạm hợp đồng	240.867.786	150.791.948
- Bảo hiểm thanh toán tiền bồi thường	315.128.426	170.607.272
- Xử lý số dư công nợ lâu năm	739.316.833	23.388.639
- Điều chỉnh tiền thuê đất (từ năm 2007 đến năm 2021)	8.566.719.944	-
- Giảm 30% tiền thuê đất 2021 (hỗ trợ ảnh hưởng dịch Covid)	339.636.864	-
- Các khoản khác	366.991.817	344.465.395
Cộng	10.715.712.356	689.253.254

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	69.457.493
- Phạt vi phạm hợp đồng, đền bù hàng lỗi	834.997.835	378.957.952
- Phạt vi phạm hợp đồng, vi phạm hành chính	328.841.069	30.702.011
- Thuế liên quan chuyển nhượng dự án Đào Trí	-	1.459.280.000
- Các khoản khác	17.734.961	75.166.572
Cộng	1.181.573.865	2.013.564.028

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

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân công	14.554.900.014	8.993.808.735
- Chi phí công cụ, dụng cụ	381.379.944	205.960.724
- Chi phí khấu hao	736.784.334	667.517.936
- Chi phí bảo hành sản phẩm	1.628.185	23.239.381
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.521.571.792	26.745.788.715
- Chi phí bằng tiền khác	1.196.508.531	259.351.237
Cộng	49.392.772.800	36.895.666.728

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nhân công	35.882.707.216	35.582.382.450
- Chi phí công cụ, dụng cụ	1.307.432.812	877.579.286
- Chi phí khấu hao	486.154.522	241.100.803
- Thuế, phí, lệ phí	454.691.537	334.144.459
- Chi phí dự phòng	6.656.194.196	3.387.263.997
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.308.210.935	7.068.123.425
- Chi phí bằng tiền khác	2.711.022.261	2.717.998.721
Cộng	55.806.413.479	50.208.593.141

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	733.626.808.565	655.288.588.082
- Chi phí nhân công	205.289.946.067	213.456.712.178
- Chi phí khấu hao TSCĐ	13.174.602.444	12.683.958.046
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.390.940.571	85.131.012.883
- Chi phí bằng tiền khác	11.167.463.642	11.017.017.610
Cộng	1.069.649.761.289	977.577.288.799

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	14.238.274.446	12.676.475.497
Cộng	14.238.274.446	12.676.475.497

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	68.892.486.754	55.749.773.416
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	2.298.885.474	7.632.604.067
+ Các khoản điều chỉnh tăng	2.954.120.466	7.632.604.067
<i>Chi phí phạt vi phạm hợp đồng, vi phạm hành chính</i>	158.403.698	409.659.963
<i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>	2.238.916.768	2.468.284.776
<i>CLTG cuối kì (TGNH, phải thu)</i>	-	434.443.331
<i>Chi phí trích lập dự phòng</i>	-	3.387.263.997
<i>Lương HĐQT và BKS không trực tiếp điều hành</i>	556.800.000	932.952.000
+ Các khoản điều chỉnh giảm	655.234.992	-
<i>CLTG cuối kì 2021 (TGNH, phải thu)</i>	566.258.301	-
<i>CLTG cuối kì 2022 (TGNH, phải thu)</i>	88.976.691	-
- Tổng thu nhập trước chuyển lỗ	71.191.372.228	63.382.377.483
- Tổng thu nhập chịu thuế	71.191.372.228	63.382.377.483
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	14.238.274.446	12.676.475.497
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	14.238.274.446	12.676.475.497

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	54.654.212.308	43.073.297.919
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	16.831.110	15.624.197
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.247	2.757

12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	54.654.212.308	43.073.297.919
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	16.831.110	15.624.197
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.247	2.757

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

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

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

	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	156.073.297.341
- Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	Năm nay
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(212.937.739.368)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

a) Cam kết thuê hoạt động

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

b) Cam kết không hủy ngang: Không có

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không có

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Cổ đông góp vốn
Công Ty Cổ Phần Dệt May Đầu Tư Thương Mại Thành Công	Cổ đông góp vốn
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
E Service Co.,LTD	Công ty cùng tập đoàn
Eland Retail Limited	Công ty cùng tập đoàn
Eland World LTD	Công ty cùng tập đoàn
Kensington Resort Seorak Valley	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty TNHH Eland Engineering & Construction Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Suwaso Corporation	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty TNHH Dệt May SY Vina	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH TC Commerce	Công ty cùng tập đoàn

3.2. Giao dịch với bên có liên quan

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

	Năm nay	Năm trước
Thù lao, thưởng của HĐQT	1.051.200.000	1.615.428.000
Lương, thưởng của Ban GD	11.072.479.882	10.520.811.762

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Chia cổ tức	3.303.111.000	3.002.828.500
Công ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công	Bán hàng	1.482.375.289	23.500.000
	Phân chia lợi nhuận	-	318.000.000
	Doanh thu điện nước	-	18.391.620
	Mua hàng	-	566.720.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2022***Đơn vị tính: VND*

	Chia cổ tức	1.644.169.000	1.494.699.500
Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công	Dịch vụ khám sức khỏe	418.860.000	420.070.000
Công ty TNHH Eland Việt Nam E Service Co.,LTD.	Bán hàng	586.452.984	11.710.908
	Bán hàng	301.737.700	4.297.488.918
Eland Retail Limited	Bán hàng	2.891.724.945	-
Eland World LTD	Bán hàng	14.707.937.925	1.134.650.120
Công Ty TNHH Dệt May SY Vina	Gia công chống thấm vải	17.991.272	-
Kensington Resort Seorak Valley	Bán hàng	743.609.370	-
Công Ty TNHH Eland Engineering & Construction Việt Nam	Bán hàng	-	1.286.818
	Gian hàng hội chợ	24.772.727	-
Suwaso Corporation	Bán hàng	365.168.360	-
Công ty TNHH TC Commerce	Phân chia lợi nhuận	169.600.000	593.600.000
	Doanh thu điện,	11.717.240	16.248.295

- 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	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Eland Việt Nam	Phải thu	84.824.526	-
Eland World LTD	Phải thu	824.289.510	890.951.920
	Ứng trước	-	43.750.000
Công ty TNHH TC Commerce	Đặt cọc	-	169.600.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

4. Thông tin về Báo cáo bộ phận:***Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh - Báo cáo bộ phận chính yếu***

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

- + Bộ phận sản xuất: Sản xuất đồ gỗ; bao bì tiêu thụ trong nước và xuất khẩu; trang trí nội thất,
- + Bộ phận kinh doanh bất động sản: Xây dựng và kinh doanh căn hộ; mua bán bất động sản,
- + Cung cấp các dịch vụ khác bao gồm: Cho thuê văn phòng, nhà cửa và đất đai; Phân chia lợi nhuận khai thác tòa nhà

	Sản xuất	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ khác	Tổng cộng
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Tài sản				
Tài sản bộ phận	542.695.014.522	12.021.945.108	3.160.902.574	557.877.862.204
Tổng tài sản hợp nhất	542.695.014.522	12.021.945.108	3.160.902.574	557.877.862.204
Nợ phải trả				
Nợ phải trả bộ phận	183.434.724.736	4.063.501.843	1.068.407.260	188.566.633.839
Tổng nợ phải trả hợp nhất	183.434.724.736	4.063.501.843	1.068.407.260	188.566.633.839

CÔNG TY CP HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX

194 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM

Báo cáo tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

	Sản xuất		Kinh doanh Bất động sản		Cung cấp dịch vụ khác		Tổng cộng	
	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
Tổng doanh thu	967.258.579.581	21.427.006.399	5.633.753.862	994.319.339.842				
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Các khoản giảm trừ	2.683.616.498	-	-	2.683.616.498				
Doanh thu thuần	964.574.963.083	21.427.006.399	5.633.753.862	991.635.723.344				
Tổng chi phí:	917.019.980.362	17.054.917.153	5.991.449.937	940.066.347.452				
Giá vốn đã loại giao dịch nội bộ	813.476.388.604	15.556.260.170	5.834.512.399	834.867.161.173				
- <i>Giá vốn</i>	813.476.388.604	15.556.260.170	5.834.512.399	834.867.161.173				
Chi phí bán hàng không phân bổ	49.376.876.496	-	15.896.304	49.392.772.800				
Chi phí quản lý	54.166.715.262	1.498.656.983	141.041.234	55.806.413.479				
- <i>Chi phí quản lý không phân bổ</i>	29.951.361.269	962.231.092	-	30.913.592.361				
- <i>Chi phí quản lý phân bổ</i>	24.215.353.993	536.425.891	141.041.234	24.892.821.118				
Doanh thu từ các khoản đầu tư (tài chính)	9.133.773.938	5.364	4.736.239.763	13.870.019.065				
Chi phí tài chính	4.576.437.516	424.643	1.504.184.535	6.081.046.694				
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	52.112.319.143	4.371.669.967	2.874.359.153	59.358.348.263				
Lãi / Lỗ khác	9.193.969.989	-	340.168.502	9.534.138.491				
Lợi nhuận trước thuế	61.306.289.132	4.371.669.967	3.214.527.655	68.892.486.754				
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	14.238.274.446	-	-	14.238.274.446				
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	47.068.014.686	4.371.669.967	3.214.527.655	54.654.212.308				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

5. Quản lý rủi ro của Công ty

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

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

5.1. Rủi ro thị trường

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

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

a. Rủi ro ngoại tệ

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

b. Rủi ro lãi suất

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

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

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

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

c. Rủi ro về giá**Rủi ro về giá cổ phiếu:**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

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

Rủi ro về giá bất động sản:

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

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

5.2. Rủi ro tín dụng

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

a. Đối với khoản phải thu khách hàng

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

b. Đối với tiền gửi ngân hàng

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

5.3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	26.459.323.550	-	-	26.459.323.550
Phải trả người bán	69.385.521.017	-	-	69.385.521.017
Chi phí phải trả	7.637.523.976	-	-	7.637.523.976

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Các khoản phải trả khác	2.952.470.302	2.303.151.271	-	5.255.621.573
Số đầu năm				
Vay và nợ	83.215.013.166	-	-	83.215.013.166
Phải trả người bán	74.937.077.182	-	-	74.937.077.182
Chi phí phải trả	7.316.394.552	-	-	7.316.394.552
Các khoản phải trả khác	2.935.434.817	2.463.474.543	-	5.398.909.360

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

Tài sản đảm bảo

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

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

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	98.275.483.124	97.202.186.678	98.275.483.124	97.202.186.678
Phải thu khách hàng	89.976.856.193	133.702.317.187	89.976.856.193	133.702.317.187
Trả trước cho người bán	2.753.446.872	3.695.577.715	2.753.446.872	3.695.577.715
Các khoản phải thu khác	6.670.300.842	6.137.503.662	6.670.300.842	6.137.503.662
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	69.385.521.017	74.937.077.182	69.385.521.017	74.937.077.182
Người mua trả tiền trước	32.994.978.828	26.272.889.426	32.994.978.828	26.272.889.426
Vay và nợ	26.459.323.550	83.215.013.166	26.459.323.550	83.215.013.166
Phải trả người lao động	19.680.341.968	29.818.413.068	19.680.341.968	29.818.413.068
Chi phí phải trả	7.637.523.976	7.316.394.552	7.637.523.976	7.316.394.552
Các khoản phải trả khác	5.255.621.573	5.398.909.360	5.255.621.573	5.398.909.360

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

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

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

Không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

8. Thông tin về hoạt động liên tục

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

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2021 kết thúc ngày 31/12/2021 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu



Nguyễn Huỳnh Nga

Kế toán trưởng



Mai Thị Huyền Thanh



Lâm Hồng Jin

