# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

# CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM

**A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.** trading as **Baker Tilly A&C** is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

# MỤC LỤC


| | | Trang |
|---|---|---|
| 1. | Mục lục | 1 |
| 2. | Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 - 4 |
| 3. | Báo cáo kiểm toán độc lập | 5 - 6 |
| 4. | Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 7 - 10 |
| 5. | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 11 |
| 6. | Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 12 - 13 |
| 7. | Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 14 - 45 |
| 8. | Phụ lục | 46 |


**********

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Khái quát về Công ty**

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

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tòa nhà văn phòng Thiên Nam, Số 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84-28) 383 489 80
- Fax : (84-28) 383 489 83

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Mua bán sắt thép (không hoạt động tại trụ sở) (trừ mua bán vàng miếng);
- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Thu mua và chế biến hàng nông-thủy-hải sản xuất khẩu (không hoạt động tại trụ sở);
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Xuất nhập khẩu trực tiếp các mặt hàng nông, thủy hải sản, lương thực, thực phẩm, điện tử, xe gắn máy, nguyên nhiên vật liệu, vật tư, máy móc thiết bị, phân bón, phương tiện vận tải, vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, mỹ phẩm. Dịch vụ nhận ủy thác xuất nhập khẩu các mặt hàng Nhà nước cho phép. Dịch vu khai thuê hải quan. Dịch vụ giao nhận hàng hóa. Dịch vụ phá dỡ tàu thuyền, ô tô cũ (không hoạt động tại trụ sở);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán gỗ rừng trồng, gỗ nhập khẩu;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn vải giả da, nylon phủ nhựa, màng PVC dạng cuộn. Bán buôn cao su. Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt. Mua bán hạt nhựa, kim loại phế liệu (không hoạt động tại trụ sở);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở);
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán xe ô tô, salon auto;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán vỏ xe ô tô các loại.

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

***Hội đồng quản trị***

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

**Ủy Ban kiểm toán**

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

***Ban Tổng Giám đốc***

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

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

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

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

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

S.Đ.K.K.D: 0301172041 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM (TENIMEX)
QUẬN 10 - TP. HỒ CHÍ MINH

**Vương Quang Diệu**
**Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.
Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn
bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

Số: 1.0966/23/TC-AC

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 07 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Tổng 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 ngoại trừ của chúng tôi.

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

Theo như trình bày tại thuyết minh số V.3 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, hiện Công ty đang có các khoản nợ phải thu khách hàng đã quá hạn thanh toán, với số tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 227.803.252.735 VND. Mặc dù một số cá nhân đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của mình để bảo lãnh cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán này, nhưng chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá rằng liệu giá trị của các tài sản đảm bảo này có đủ để đảm bảo cho khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này.

**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

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

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

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

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

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

# 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 |
|---|---|---|---|---|
| **A - TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **1.974.040.932.541** | **1.735.551.135.273** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **V.1** | **64.244.181.772** | **86.028.223.905** |
| 1. Tiền | 111 | | 16.093.408.323 | 40.079.618.374 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 48.150.773.449 | 45.948.605.531 |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **56.260.986.301** | **44.600.000.000** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2a | 56.260.986.301 | 44.600.000.000 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **871.558.373.733** | **634.195.588.052** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 842.521.559.537 | 613.592.564.413 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 10.240.923.000 | 5.308.432.270 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5a | 18.795.891.196 | 15.294.591.369 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | - | - |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **V.6** | **977.540.298.650** | **969.343.082.969** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 982.157.113.687 | 969.343.082.969 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (4.616.815.037) | - |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **4.437.092.085** | **1.384.240.347** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.7a | 4.437.092.085 | 942.855.468 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | - | 441.384.879 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | - | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

**Bảng cân đối kế toán** (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **B- TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **503.992.008.016** | **427.417.776.462** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **3.979.969.576** | **3.969.969.576** |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5b | 3.979.969.576 | 3.969.969.576 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **34.787.502.187** | **36.108.958.790** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 7.422.478.701 | 7.962.032.272 |
| - *Nguyên giá* | *222* | | *41.558.888.867* | *41.890.107.937* |
| - *Giá trị hao mòn lũy kế* | *223* | | *(34.136.410.166)* | *(33.928.075.665)* |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.9 | 450.261.674 | 1.125.654.206 |
| - *Nguyên giá* | *225* | | *2.026.177.582* | *2.026.177.582* |
| - *Giá trị hao mòn lũy kế* | *226* | | *(1.575.915.908)* | *(900.523.376)* |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | 26.914.761.812 | 27.021.272.312 |
| - *Nguyên giá* | *228* | | *28.194.999.917* | *28.545.999.917* |
| - *Giá trị hao mòn lũy kế* | *229* | | *(1.280.238.105)* | *(1.524.727.605)* |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | **V.11** | **65.296.113.147** | **69.463.974.243** |
| - Nguyên giá | 231 | | 106.202.325.022 | 106.202.325.022 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (40.906.211.875) | (36.738.350.779) |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | - | - |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | - |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | | **397.817.470.453** | **314.817.165.805** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | V.2b | 250.950.000.000 | 225.830.000.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | - | - |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.2b | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | V.2b | (49.812.529.547) | (38.642.834.195) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.2a | 76.680.000.000 | 7.630.000.000 |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **2.110.952.653** | **3.057.708.048** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.7b | 2.110.952.653 | 3.057.708.048 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.12 | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **2.478.032.940.557** | **2.162.968.911.735** |

**Bảng cân đối kế toán** (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **C - NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **1.882.409.278.163** | **1.577.992.353.376** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **1.855.516.298.488** | **1.539.062.768.226** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.13 | 388.604.430.369 | 373.986.494.133 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.14 | 43.891.394.829 | 55.573.868.251 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.15 | 22.287.384.946 | 2.046.328.130 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | V.16 | - | 3.372.141.787 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.17 | 2.648.152.559 | 2.457.190.354 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.18 | 25.592.424 | 319.415.000 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19a | 186.736.525.751 | 639.896.112 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.20a | 1.211.322.817.610 | 1.100.667.434.459 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.21 | - | - |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **26.892.979.675** | **38.929.585.150** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.19b | 26.892.979.675 | 38.486.514.000 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.20b | - | 443.071.150 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

**Bảng cân đối kế toán** (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **D - VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **595.623.662.394** | **584.976.558.359** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | | **595.623.662.394** | **584.976.558.359** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | V.22 | 495.762.640.000 | 495.762.640.000 |
| - *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *495.762.640.000* | *495.762.640.000* |
| - *Cổ phiếu ưu đãi* | *411b* | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | V.22 | 4.034.353.637 | 4.034.353.637 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | V.22 | (11.978.525.300) | (11.978.525.300) |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | V.22 | 31.763.082.105 | 31.763.082.105 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | V.22 | 76.042.111.952 | 65.395.007.917 |
| - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | *60.303.034.870* | *65.395.007.917* |
| - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *15.739.077.082* | - |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | - |
| **II. Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **2.478.032.940.557** | **2.162.968.911.735** |

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

| Nguyễn Thị Thu Hiền | Phạm Viết Đạt | Vương Quang Diệu |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
## Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 6.202.047.610.731 | 5.344.122.457.514 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 90.806.391 | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 6.201.956.804.340 | 5.344.122.457.514 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 6.018.244.168.240 | 5.135.530.697.774 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 183.712.636.100 | 208.591.759.740 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 28.926.160.981 | 7.351.893.038 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 107.668.317.491 | 105.832.144.481 |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 94.470.127.004 | 89.962.475.001 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 37.917.666.514 | 50.870.054.931 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 34.986.095.294 | 28.735.416.068 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 32.066.717.782 | 30.506.037.298 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 814.268.860 | 1.829.653.368 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 1.868.255.761 | 1.902.094.911 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (1.053.986.901) | (72.441.543) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 31.012.730.881 | 30.433.595.755 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | V.15 | 15.273.653.799 | 6.274.139.505 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 15.739.077.082 | 24.159.456.250 |

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

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Thu Hiền | Phạm Viết Đạt | Vương Quang Diệu |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

**(Theo phương pháp gián tiếp)**
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| *1. Lợi nhuận trước thuế* | *01* | | *31.012.730.881* | *30.433.595.755* |
| *2. Điều chỉnh cho các khoản:* | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.8; V.9; V.10; V.11 | 6.996.665.006 | 8.713.015.444 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | V.2b; V.6 | 15.786.510.389 | 15.676.315.814 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | VI.3 | (269.400.862) | 100.194.846 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | VI.3, VI.7 | (15.130.732.238) | (3.258.783.768) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.4 | 94.470.127.004 | 89.962.475.001 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| *3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động* | *08* | | *132.865.900.180* | *141.626.813.092* |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (227.925.737.862) | 45.168.347.449 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (12.814.030.718) | (74.773.998.876) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 182.761.295.701 | 84.847.414.598 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (2.547.481.222) | 1.909.970.572 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | V.17; VI.4 | (94.125.432.375) | (90.018.144.557) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.15 | (3.921.028.041) | (6.454.481.440) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | 1.400.000 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | V.21 | (11.368.799.944) | (9.147.941.736) |
| *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh* | *20* | | *(37.075.314.281)* | *93.159.379.102* |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | V.8 | (1.507.347.307) | (530.230.000) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | V.8, VI.7 | 627.272.728 | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | V.2a | (80.710.986.301) | (44.600.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 4.120.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | V.2b | (25.120.000.000) | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | V.5a; VI.3 | 11.774.623.467 | 2.710.744.082 |
| *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư* | *30* | | *(94.936.437.413)* | *(38.299.485.918)* |

**của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | | Năm trước |
|---|---|---|---|---|
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | V.20 | 4.251.075.106.434 | 3.455.150.331.709 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | V.20 | (4.140.198.187.705) | (3.482.748.941.586) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | V.20 | (664.606.728) | (664.606.728) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | ***110.212.312.001*** | ***(28.263.216.605)*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | **50** | | **(21.799.439.693)** | 26.596.676.579 |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **V.1** | **86.028.223.905** | **59.419.960.872** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 15.397.560 | 11.586.454 |
| **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **70** | **V.1** | **64.244.181.772** | **86.028.223.905** |

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

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Thu Hiền | Phạm Viết Đạt | Vương Quang Diệu |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

### 1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

### 2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại và dịch vụ.

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

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

### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
Doanh thu năm nay của Công ty có sự gia tăng so với năm trước chủ yếu là do doanh thu bán hàng cho các khách hàng lớn tăng mạnh và khai thác thêm nhiều khách hàng mới.

### 6. Cấu trúc Công ty
*Các công ty con*

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

*Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

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

**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

**8. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 75 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 76 nhân viên).

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

**1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính .

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính .

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

## 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

## 4. Các khoản đầu tư tài chính

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

***Các khoản đầu tư vào công ty con***

*Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

*Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

*Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## 5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

## 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí sửa chữa, công cụ, dụng cụ và phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

***Chi phí sửa chữa***

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 16 tháng.

***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

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

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

## 8. Tài sản thuê hoạt động

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

## 9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

| Loại tài sản cố định | Số năm |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 – 25 |
| Máy móc và thiết bị | 05 – 07 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 03 – 06 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 05 |

## 10. Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

| Loại tài sản cố định | Số năm |
|---|---|
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 03 |

## 11. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

***Quyền sử dụng đất***

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

***Chi phí san lấp mặt bằng***

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

***Chương trình phần mềm***

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

## 12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

## 13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

## 14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

***Tài sản đồng kiểm soát***

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Công ty trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.
- Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Công ty nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

## 15. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

## 16. Vốn chủ sở hữu

*Vốn góp của chủ sở hữu*

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

*Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

*Cổ phiếu quỹ*

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

## 17. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

## 18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

*Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm*

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

***Tiền lãi***

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

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chỉ có hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm này mới phát sinh trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu hàng bán trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm này.
- Nếu hàng bán trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

## 20. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

## 21. Các khoản chi phí

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

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

## 22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

***Thuế thu nhập hiện hành***

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

***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

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

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

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

## 23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

## 24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

## 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 335.734.771 | 1.169.829.582 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 15.757.673.552 | 38.909.788.792 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 48.150.773.449 | 45.948.605.531 |
| **Cộng** | **64.244.181.772** | **86.028.223.905** |

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

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

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| ***Ngắn hạn*** | ***56.260.986.301*** | ***56.260.986.301*** | ***44.600.000.000*** | ***44.600.000.000*** |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 56.260.986.301 | 56.260.986.301 | 44.600.000.000 | 44.600.000.000 |
| ***Dài hạn*** | ***76.680.000.000*** | ***76.680.000.000*** | ***7.630.000.000*** | ***7.630.000.000*** |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 51.050.000.000 | 51.050.000.000 | - | - |
| Trái phiếu | 25.630.000.000 | 25.630.000.000 | 7.630.000.000 | 7.630.000.000 |
| **Cộng** | **132.940.986.301** | **132.940.986.301** | **52.230.000.000** | **52.230.000.000** |

Toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh trị giá 22.900.000.000 VND, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh trị giá 4.300.000.000 VND, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam trị giá 14.760.986.301 VND, Ngân hàng TMCP Sài Gòn trị giá 51.050.000.000 VND, Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2 trị giá 5.000.000.000 VND và Ngân hàng Sinopac – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh trị giá 9.300.000.000 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng (xem thuyết minh số V.20a).

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

### *2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| ***Đầu tư vào công ty con*** | ***250.950.000.000*** | ***(49.812.529.547)*** | ***225.830.000.000*** | ***(38.642.834.195)*** |
| Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 (i) | 201.500.000.000 | (10.936.846.493) | 187.500.000.000 | (10.388.569.690) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam (ii) | 21.750.000.000 | (15.260.214.684) | 17.680.000.000 | (14.208.909.485) |
| Công ty Cổ phần Nahaviwel (iii) | 13.000.000.000 | (13.437.985.477) | 13.000.000.000 | (10.366.182.321) |
| Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam (iv) | 14.700.000.000 | (10.177.482.893) | 7.650.000.000 | (3.679.172.699) |
| ***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*** | ***120.000.000.000*** | - | ***120.000.000.000*** | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vũng Tàu (v) | 120.000.000.000 | - | 120.000.000.000 | - |
| **Cộng** | **370.950.000.000** | **(49.812.529.547)** | **345.830.000.000** | **(38.642.834.195)** |

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314760724, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 17 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 là 200.000.000.000 VND, trong đó, Công ty góp 187.500.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 93,75% vốn điều lệ. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 24 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168, Vốn điều lệ tăng từ 187.500.000.000 VND lên 425.000.000.000 VND, trong đó, Công ty góp 202.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 47,53% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 14.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 là 201.500.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 47,53% vốn điều lệ theo giấy phép (số đầu năm là 187.500.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 93,75% vốn điều lệ), vốn điều lệ còn phải đầu tư thêm là 500.000.000 VND. Tuy nhiên, các cổ đông khác của Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 vẫn chưa góp đủ vốn nên tỷ lệ lợi ích thực tế của Công ty trong Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 vẫn là 93,75%.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315160896, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 01 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam là 80.000.000.000 VND, trong đó, Công ty góp 54.400.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 68% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 4.070.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam là 21.750.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 68% vốn điều lệ (số đầu năm là 17.680.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 68% vốn điều lệ), vốn điều lệ còn phải đầu tư thêm là 32.650.000.000 VND.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314191659 ngày 13 tháng 9 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nahaviwel là 20.000.000.000 VND, trong đó, Công ty góp 13.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 65% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư đủ số vốn điều lệ.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0306489067, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 06 tháng 4 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Vốn điều lệ của Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam là 15.000.000.000 VND, trong đó, Công ty góp 7.650.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 51% vốn điều lệ. Trong năm 2022, Công ty đã thông qua Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2022/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 01 năm 2022 đầu tư mua lại 47% phần vốn góp từ thành viên khác tại Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam làm tăng tỉ lệ góp vốn từ 51% lên thành 98%. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam 14.700.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 98% (số đầu năm là 7.650.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 51%).

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

*Giá trị hợp lý*
Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

*Tình hình hoạt động của các công ty con*
Doanh thu năm nay của Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 tăng so với năm trước chủ yếu là các hoạt động kinh doanh sắt thép.

Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam mới đi vào hoạt động kinh doanh, sau ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 Công ty đã ổn định đi vào hoạt động bình thường.

Công ty Cổ phần Nahaviwel đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi so với năm trước.

Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam vẫn đang thực hiện tái cơ cấu các mặt hàng kinh doanh và hoạt động không thay đổi so với năm trước.

*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*
Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 38.642.834.195 | 22.966.518.381 |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 11.169.695.352 | 15.676.315.814 |
| **Số cuối năm** | **49.812.529.547** | **38.642.834.195** |

*Giao dịch với các công ty con*

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| ***Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168*** | | |
| Cho thuê kho | - | 462.000.000 |
| Cho thuê bất động sản đầu tư | 77.418.000 | - |
| Dịch vụ khác | 12.711.963 | 1.285.450 |
| Góp vốn | 14.000.000.000 | - |
| Mua hàng hoá, vật tư | 77.803.224.323 | 41.500.280.322 |
| Thu tiền đặt cọc văn phòng | - | 21.114.000 |
| Cho mượn tiền | 12.000.000.000 | - |
| ***Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam*** | | |
| Cho mượn tiền | 200.000.000 | - |
| Góp vốn | 4.070.000.000 | - |
| Hoàn trả tiền tạm ứng | - | 1.500.000.000 |
| ***Công ty Cổ phần Nahaviwel*** | | |
| Bán hàng hóa | 2.903.198.104 | 33.481.824.304 |
| Mua hàng | 142.649.990 | 303.999.500 |
| Cho thuê bất động sản đầu tư | 601.128.000 | - |
| Dịch vụ khác | 86.708.945 | - |
| Thu tiền đặt cọc văn phòng | - | 163.944.000 |
| Thanh lý tài sản cố định | 272.727.273 | - |
| ***Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam*** | | |
| Mua hàng hóa | 55.524.312 | 71.170.955 |
| Bán hàng hóa | - | 141.120.000 |
| Cho thuê bất động sản đầu tư | 200.376.000 | 451.107.823 |
| Cho thuê kho | 318.208.000 | 461.520.000 |
| Dịch vụ khác | 71.504.235 | 105.858.591 |
| Thu tiền đặt cọc văn phòng | - | 54.648.000 |
| Góp vốn | 7.050.000.000 | - |

## 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải thu các bên liên quan*** | ***325.555.301.943*** | ***6.480.702.912*** |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tính Phát Vina | 317.827.357.488 | - |
| Công ty Cổ phần Nahaviwel | 5.376.211.899 | 4.149.352.615 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 | 753.333.993 | 1.008.757.253 |
| Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam | 1.598.398.563 | 1.322.593.044 |
| ***Phải thu các khách hàng khác*** | ***516.966.257.594*** | ***607.111.861.501*** |
| Công ty Cổ phần Tập Đoàn Thép Nguyễn Minh | 97.429.303.967 | 154.363.798.163 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tính Phát Vina | - | 6.134.505.691 |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Thép Nguyễn Minh | 91.379.308.137 | 34.905.812.033 |

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhật Kim | 44.850.684.000 | 47.850.684.000 |
| Công ty TNHH Việt Quang | 39.347.902.388 | 39.737.902.388 |
| Các khách hàng khác | 243.959.059.102 | 324.119.159.226 |
| **Cộng** | **842.521.559.537** | **613.592.564.413** |

**Nợ quá hạn**

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhật Kim | 44.850.684.000 | 47.850.684.000 |
| Công ty TNHH Việt Quang | 39.347.902.388 | 39.737.902.388 |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Tiên Tiến | 28.066.516.000 | 30.066.516.000 |
| Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Thương mại Minh Huệ | 27.448.624.000 | 29.448.624.000 |
| Công ty TNHH Xây dựng Công trình Điện và Kinh doanh Vật Tư 621 | 26.856.026.623 | 28.856.026.623 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Công trình Miền Nam | 22.589.924.000 | 24.589.924.000 |
| Công ty TNHH Xây dựng Nhà phố và Địa ốc Saigon New | 14.753.184.000 | 16.753.184.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tân Nam Đô | 14.322.826.724 | 14.322.826.724 |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Vật tư An Thịnh | 9.567.565.000 | 11.567.565.000 |
| **Cộng** | **227.803.252.735** | **243.193.252.735** |

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

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 989127, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00945 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh ký cấp ngày 27 tháng 3 năm 2018 tọa lạc tại 352/21 Đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 532874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01286 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh ký cấp ngày 01 tháng 4 năm 2019 tọa lạc tại 401/2A đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng 942,3m2 diện tích đất ở tại Khu đô thị Công nghệ FPT, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

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

## 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Long Bình | 6.412.120.000 | - |
| Chi nhánh Công ty TNHH Thép Hòa Phát - Hưng Yên | 1.668.802.795 | - |
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thép Thành Thành Hải | 1.145.078.000 | - |
| Bà Dương Thụy Kim Ngân | - | 5.000.000.000 |
| Các nhà cung cấp khác | 1.014.922.205 | 308.432.270 |
| **Cộng** | **10.240.923.000** | **5.308.432.270** |

## 5. Phải thu khác

### *5a. Phải thu ngắn hạn khác*

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| ***Phải thu các bên liên quan*** | ***13.241.388.401*** | - | ***12.000.000.000*** | - |
| Ông Nguyễn Quang Hòa – Tạm ứng (*) | 5.742.681.000 | - | 12.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam | 200.000.000 | - | - | - |
| Quỹ thưởng Hội đồng quản trị chi vượt nguồn | 7.298.707.401 | - | - | - |
| ***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác*** | ***5.554.502.795*** | - | ***3.294.591.369*** | - |
| Lãi tiền gửi dự thu | 3.631.534.806 | - | 902.698.763 | - |
| Phải thu người lao động | 484.955.887 | - | 80.000.000 | - |
| Các khoản ký quỹ, ký cược | 190.000.000 | - | 110.000.000 | - |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt nguồn | 248.012.102 | - | 269.892.606 | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 1.000.000.000 | - | 1.932.000.000 | - |
| **Cộng** | **18.795.891.196** | **-** | **15.294.591.369** | **-** |

(*) Khoản tạm ứng để phát triển dự án Suối Rao, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

### *5b. Phải thu dài hạn khác*

Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

## 6. Hàng tồn kho

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Hàng mua đang đi trên đường | - | - | 21.235.700.038 | - |
| Hàng hóa (*) | 982.157.113.687 | (4.616.815.037) | 948.107.382.931 | - |
| **Cộng** | **982.157.113.687** | **(4.616.815.037)** | **969.343.082.969** | **-** |

(*) Số dư cuối năm bao gồm hàng hóa bất động sản trị giá 32.669.922.445 VND. Theo Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty đã mua 06 căn hộ thuộc Dự án Léman Luxury Apartements của Công ty Cổ phần C.T- Phương Nam và đã thanh toán 95% giá trị căn hộ. Công ty cũng đã ký Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Liên Hiệp Quốc và đã thu được 63% giá trị hợp đồng.

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

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Số đầu năm | - | - |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 4.616.815.037 | - |
| **Số cuối năm** | **4.616.815.037** | - |

## 7. Chi phí trả trước

### 7a. *Chi phí trả trước ngắn hạn*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Chi phí quảng cáo | - | 34.712.663 |
| Chi phí thi công, sửa chữa | 290.696.456 | 98.262.450 |
| Phí Upas LC | 3.173.618.078 | 234.882.855 |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác | 972.777.551 | 574.997.500 |
| **Cộng** | **4.437.092.085** | **942.855.468** |

### 7b. *Chi phí trả trước dài hạn*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Chi phí sửa chữa | 1.043.660.975 | 2.006.841.374 |
| Công cụ, dụng cụ | - | 9.200.000 |
| Phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng | 791.666.678 | 1.041.666.674 |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 275.625.000 | - |
| **Cộng** | **2.110.952.653** | **3.057.708.048** |

## 8. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định hữu hình khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | | |
| Số đầu năm | 14.778.328.727 | 18.723.022.855 | 8.302.913.105 | 55.778.000 | 30.065.250 | 41.890.107.937 |
| Mua trong năm | - | 338.000.000 | 1.169.347.307 | - | - | 1.507.347.307 |
| Thanh lý trong năm | - | - | (1.838.566.377) | - | - | (1.838.566.377) |
| **Số cuối năm** | **14.778.328.727** | **19.061.022.855** | **7.633.694.035** | **55.778.000** | **30.065.250** | **41.558.888.867** |
| *Trong đó:* | | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 4.463.982.854 | 16.839.948.306 | 2.924.690.182 | 55.778.000 | 30.065.250 | 24.314.464.592 |
| Chờ thanh lý | - | - | - | - | - | - |
| **Giá trị hao mòn** | | | | | | |
| Số đầu năm | 9.327.210.262 | 17.669.883.562 | 6.845.138.591 | 55.778.000 | 30.065.250 | 33.928.075.665 |
| Khấu hao trong năm | 827.980.332 | 401.567.987 | 817.352.559 | - | - | 2.046.900.878 |
| Thanh lý trong năm | - | - | (1.838.566.377) | - | - | (1.838.566.377) |
| **Số cuối năm** | **10.155.190.594** | **18.071.451.549** | **5.823.924.773** | **55.778.000** | **30.065.250** | **34.136.410.166** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| Số đầu năm | 5.451.118.465 | 1.053.139.293 | 1.457.774.514 | - | - | 7.962.032.272 |
| **Số cuối năm** | **4.623.138.133** | **989.571.306** | **1.809.769.262** | - | - | **7.422.478.701** |
| *Trong đó:* | | | | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - | - | - |

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 3.575.512.133 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20a).

## 9. Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định thuê tài chính của Công ty chỉ có phương tiện vận tải, truyền dẫn; chi tiết như sau:

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

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

## 10. Tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất | Chi phí san lấp mặt bằng | Chương trình phần mềm | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | |
| Số đầu năm | 25.255.147.500 | 2.620.320.917 | 670.531.500 | 28.545.999.917 |
| Giảm khác | - | - | (351.000.000) | (351.000.000) |
| **Số cuối năm** | **25.255.147.500** | **2.620.320.917** | **319.531.500** | **28.194.999.917** |
| *Trong đó:* | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | - | - | 319.531.500 | 319.531.500 |
| **Giá trị hao mòn** | | | | |
| Số đầu năm | - | 960.706.605 | 564.021.000 | 1.524.727.605 |
| Khấu hao trong năm | - | - | 106.510.500 | 106.510.500 |
| Giảm khác | - | - | (351.000.000) | (351.000.000) |
| **Số cuối năm** | **-** | **960.706.605** | **319.531.500** | **1.280.238.105** |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| Số đầu năm | 25.255.147.500 | 1.659.614.312 | 106.510.500 | 27.021.272.312 |
| **Số cuối năm** | **25.255.147.500** | **1.659.614.312** | **-** | **26.914.761.812** |
| *Trong đó:* | | | | |
| Tạm thời không sử dụng | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - |

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

## 11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Danh mục bất động sản đầu tư cuối năm như sau:

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

Toàn bộ bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 65.296.113.147 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem thuyết minh số V.20a).

## 12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản chi phí lãi vay không được trừ năm 2022 được chuyển sang bù trừ vào thu nhập chịu thuế các năm sau với số tiền 44.225.605.260 VND.

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp chi phí lãi vay thực tế phát sinh của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn chi phí lãi vay được trừ theo mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

## 13. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải trả các bên liên quan*** | - | ***22.765.210.352*** |
| Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 | - | 22.686.922.302 |
| Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam | - | 78.288.050 |
| ***Phải trả các nhà cung cấp khác*** | ***388.604.430.369*** | ***351.221.283.781*** |
| Chi nhánh Công ty TNHH Marubeni - Itochu Steel Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh | 175.492.810.503 | 123.312.742.968 |
| Công ty TNHH Hanwa Việt Nam | 59.705.740.789 | 51.529.888.226 |
| Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Lê Khánh | - | 39.942.662.211 |
| Công ty TNHH SMC - Summit | 29.999.475.762 | 37.135.589.964 |
| Các nhà cung cấp khác | 123.406.403.315 | 99.300.400.412 |
| **Cộng** | **388.604.430.369** | **373.986.494.133** |

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

## 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Liên Hiệp Quốc (*) | 36.870.147.194 | 53.397.392.697 |
| Công ty TNHH Sản xuất Cơ Khí Long Thịnh Việt | 6.480.000.000 | - |
| Trả trước của các khách hàng khác | 541.247.635 | 2.176.475.554 |
| **Cộng** | **43.891.394.829** | **55.573.868.251** |

(*) Khoản trả trước tiền chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Dự án Léman Luxury Apartements (xem thuyết minh số V.6).

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

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 16.785.628 | 13.876.941.552 | (4.431.859.702) | 9.461.867.478 |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu | - | 14.116.923.745 | (14.116.923.745) | - |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | - | 863.303.884 | (863.303.884) | - |
| Thuế xuất, nhập khẩu | - | 577.619.626 | (577.619.626) | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 908.200.367 | 15.273.653.799 | (3.921.028.041) | 12.260.826.125 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.121.342.135 | 2.656.750.693 | (3.213.401.485) | 564.691.343 |
| Thuế nhà đất | - | 5.258.061.891 | (5.258.061.891) | - |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 7.000.000 | (7.000.000) | - |
| **Cộng** | **2.046.328.130** | **52.630.255.190** | **(32.389.198.374)** | **22.287.384.946** |

***Thuế giá trị gia tăng***

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

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

Riêng trong giai đoạn từ 01 tháng 02 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty áp dụng thuế suất 8% đối với doanh thu cung cấp dịch vụ theo quy định tại Nghị định 15/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ.

***Thuế xuất, nhập khẩu***

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

***Thuế tiêu thụ đặc biệt***

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 31.012.730.881 | 30.433.595.755 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | | |
| - *Chi phí lãi vay không được trừ* (*) | *44.225.605.260* | - |
| - *Các khoản điều chỉnh tăng* | *1.129.932.856* | *937.101.769* |
| - *Các khoản điều chỉnh giảm* | - | - |
| Thu nhập chịu thuế | 76.368.268.997 | 31.370.697.524 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| **Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp** | **15.273.653.799** | **6.274.139.505** |

(*) Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay thực tế phát sinh của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn chi phí lãi vay được trừ theo mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

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

*Các loại thuế khác*
Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## 16. Phải trả người lao động
Tiền lương phải trả người lao động.

## 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay phải trả | 1.776.549.648 | 1.431.855.019 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | - | 388.152.000 |
| Chi phí thuế thu nhập cá nhân | 296.541.668 | 477.583.334 |
| Trích trước tiền chậm nộp tiền thuê đất truy thu mặt bằng 111 - 121 Ngô Gia Tự 2017 - 2022 | 415.461.242 | - |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | 159.600.001 | 159.600.001 |
| **Cộng** | **2.648.152.559** | **2.457.190.354** |

## 18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư.

## 19. Phải trả khác
### *19a. Phải trả ngắn hạn khác*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 197.470.000 | 30.150.000 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn | 185.903.598.838 | - |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 635.456.913 | 609.746.112 |
| **Cộng** | **186.736.525.751** | **639.896.112** |

### *19b. Phải trả dài hạn khác*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải trả các bên liên quan*** | ***17.239.706.000*** | ***29.239.706.000*** |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa - Nhận ký quỹ dài hạn | 17.000.000.000 | 29.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Nahaviwel - Nhận ký quỹ dài hạn | 163.944.000 | 163.944.000 |
| Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam - Nhận ký quỹ dài hạn | 54.648.000 | 54.648.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 - Nhận ký quỹ dài hạn | 21.114.000 | 21.114.000 |
| ***Phải trả các tổ chức và cá nhân khác*** | ***9.653.273.675*** | ***9.246.808.000*** |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 9.653.273.675 | 9.246.808.000 |
| **Cộng** | **26.892.979.675** | **38.486.514.000** |

### *19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán*

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

## 20. Vay và nợ thuê tài chính

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Vay ngắn hạn ngân hàng*** | ***1.210.879.746.460*** | ***1.026.002.827.731*** |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành (i) | 474.491.480.704 | 174.527.301.204 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chi Minh (ii) | 397.821.464.382 | 399.621.879.317 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (iii) | 149.850.318.484 | 149.630.170.553 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10, TP. Hồ Chí Minh (iv) | 111.424.345.997 | 234.674.476.657 |
| Ngân hàng Sinopac – Chi Nhánh TP. Hồ Chí Minh (v) | 45.992.151.825 | - |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (vi) | 26.299.994.325 | 8.688.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 (vii) | 4.999.990.743 | 58.861.000.000 |
| ***Vay ngắn hạn các cá nhân (viii)*** | - | ***74.000.000.000*** |
| ***Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)*** | ***443.071.150*** | ***664.606.728*** |
| **Cộng** | **1.211.322.817.610** | **1.100.667.434.459** |

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 05 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (xem thuyết minh số V.1) và hàng tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn tài trợ của Ngân hàng (xem thuyết minh số V.6).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 4,5 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu (xem thuyết minh số V.2a); các tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất (xem thuyết minh số V.10); bất động sản đầu tư (xem thuyết minh số V.11) và 15 quyền sử dụng đất của Bà Trần Thị Minh Trang với tổng diện tích 80.959,40 $m^2$ tại Xã Suối Rao, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (xem thuyết minh số VII.1a).

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh và phát hành L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép các loại giá trị tối thiểu 150% dư nợ vay và tương đương vay (xem thuyết minh số V.6).

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay tối đa không quá 04 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn (xem thuyết minh số V.1 và V.2a); các tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.8) và bất động sản đầu tư (xem thuyết minh số V.11) và hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép các loại giá trị tối thiểu 110% dư nợ vay và tương đương vay (xem thuyết minh số V.6).

(v) Khoản vay Ngân hàng Sinopac – Chi Nhánh TP. Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng 20% hợp đồng tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (xem thuyết minh V.2).

(vi) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ 436 Phú Thọ Hoà, phường Phú Thọ Hoà, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Ông Trần Minh Luận và Bà Lê Thị Thùy Trang trị giá 14.512.000.000 VND (xem thuyết minh số VII.1a).

(vii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C với lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ, thời hạn vay không quá 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản tại thửa đất số 440, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ 401/2A Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; bất động sản tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ 352/21 Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và 08 lô đất tại Khu đô thị công nghệ FPT, Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của Bà Trần Duy Kiều, trị giá 58.884.541.000 VND (xem thuyết minh số VII.1a).

(viii) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân khác để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 06 tháng.

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

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

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong năm | Kết chuyển từ vay dài hạn | Số tiền vay đã trả trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 1.026.002.827.731 | 4.251.075.106.434 | - | (4.066.198.187.705) | 1.210.879.746.460 |
| Vay ngắn hạn cá nhân | 74.000.000.000 | - | - | (74.000.000.000) | - |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả | 664.606.728 | - | 443.071.150 | (664.606.728) | 443.071.150 |
| **Cộng** | **1.100.667.434.459** | **4.251.075.106.434** | **443.071.150** | **(4.140.862.794.433)** | **1.211.322.817.610** |

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

Thuê tài chính Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Chailease để mua xe ô tô.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Từ 01 năm trở xuống | 443.071.150 | 664.606.728 |
| Trên 01 năm đến 05 năm | - | 443.071.150 |
| **Cộng** | **443.071.150** | **1.107.677.878** |

Tổng nợ thuê tài chính phải trả như sau:

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

Chi tiết phát sinh về các khoản vay và khoản nợ thuê tài chính Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Chailease như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 443.071.150 | 1.107.677.878 |
| Kết chuyển sang vay ngắn hạn | (443.071.150) | (664.606.728) |
| **Số cuối năm** | **-** | **443.071.150** |

### *20c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán*

Công ty không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

### 21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Số đầu năm | Tăng do trích lập từ lợi nhuận | Chi quỹ trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| Quỹ khen thưởng | 682.057.371 | 1.909.587.422 | (1.863.429.000) | 728.215.793 |
| Quỹ phúc lợi | 3.244.855.296 | 818.394.609 | (5.039.477.800) | (976.227.895) |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | (4.196.805.273) | 1.363.991.016 | (4.465.893.144) | (7.298.707.401) |
| **Cộng** | **(269.892.606)** | **4.091.973.047** | **(11.368.799.944)** | **(7.546.719.503)** |

Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt nguồn được trình bày ở khoản mục "Các khoản phải thu ngắn hạn khác" (xem thuyết minh số V.5a).

### 22. Vốn chủ sở hữu

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

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

### *22b. Cổ phiếu*

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

### *22c. Phân phối lợi nhuận*

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

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

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

### *23a. Tài sản thuê ngoài*

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Từ 01 năm trở xuống | 12.153.000.000 | 11.737.200.000 |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 37.137.024.658 | 42.655.629.041 |
| Trên 05 năm | 6.462.246.575 | 13.201.446.575 |
| **Cộng** | **55.752.271.233** | **67.594.275.616** |

### *23b. Ngoại tệ các loại*

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 146,35 USD (số đầu năm là 2.916,27 USD).

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

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

### *1a. Tổng doanh thu*

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Doanh thu bán hàng hóa | 6.056.878.827.846 | 5.198.602.304.745 |
| Doanh thu bán thành phẩm | 89.196.409.133 | 93.289.876.841 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 49.109.230.268 | 45.474.241.122 |
| Doanh thu khác | 6.863.143.484 | 6.756.034.806 |
| **Cộng** | **6.202.047.610.731** | **5.344.122.457.514** |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư | 49.109.230.268 | 45.474.241.122 |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 19.036.238.289 | 18.417.646.847 |
| **Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư** | **30.072.991.979** | **27.056.594.275** |

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

Ngoài các giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty chỉ phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Bán hàng hóa | 14.271.972.000 | - |
| Cho thuê bất động sản đầu tư | 15.408.000.000 | 14.124.000.000 |

### 2. Giá vốn hàng bán

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 5.913.669.061.516 | 5.031.000.191.033 |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán | 82.250.176.486 | 82.806.438.135 |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư | 19.036.238.289 | 18.417.646.847 |
| Giá vốn của dịch vụ khác đã cung cấp | 3.288.691.949 | 3.306.421.759 |
| **Cộng** | **6.018.244.168.240** | **5.135.530.697.774** |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn | 6.015.515.337 | 2.088.411.610 |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 45.781.642 | 35.730.001 |
| Lãi bán hàng trả chậm | 13.696.791.811 | 2.442.085.839 |
| Lãi đầu tư trái phiếu | 8.487.944.173 | 1.170.372.158 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh | 410.727.156 | 1.615.293.430 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 269.400.862 | - |
| **Cộng** | **28.926.160.981** | **7.351.893.038** |

### 4. Chi phí tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 94.470.127.004 | 89.962.475.001 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 11.169.695.352 | 15.676.315.814 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh | 2.028.495.135 | 11.194.820 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | - | 100.194.846 |
| Chi phí tài chính khác | - | 81.964.000 |
| **Cộng** | **107.668.317.491** | **105.832.144.481** |

## 5. Chi phí bán hàng

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên | 8.420.548.403 | 6.707.669.774 |
| Chi phí vật liệu, bao bì | 226.767.345 | 287.694.283 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 18.457.701 | 142.823.531 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 948.155.471 | 808.790.188 |
| Chi phí thuê nhà, kho và mặt bằng | 766.613.129 | 818.551.599 |
| Chi phí dịch vụ ngân hàng | 280.816.758 | 137.158.371 |
| Chi phí tiện ích (điện, nước, điện thoại) | 427.502.009 | 351.108.815 |
| Chi phí nhận hàng tự doanh | 15.507.311.941 | 30.622.595.972 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài khác | 1.596.356.583 | 1.910.111.985 |
| Các chi phí khác | 9.725.137.174 | 9.083.550.413 |
| **Cộng** | **37.917.666.514** | **50.870.054.931** |

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí cho nhân viên | 12.179.230.770 | 14.774.735.397 |
| Chi phí vật liệu, bao bì | 316.015.753 | 499.923.176 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.599.255.591 | 1.859.294.148 |
| Chi phí dịch vụ ngân hàng | 12.656.370.679 | 6.874.887.265 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài khác | 5.598.836.741 | 1.812.167.286 |
| Các chi phí khác | 2.636.385.760 | 2.914.408.796 |
| **Cộng** | **34.986.095.294** | **28.735.416.068** |

## 7. Thu nhập khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 627.272.728 | - |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | 180.219.328 | 1.427.328.000 |
| Thu nhập khác | 6.776.804 | 402.325.368 |
| **Cộng** | **814.268.860** | **1.829.653.368** |

## 8. Chi phí khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Phạt do vi phạm hợp đồng | 956.011.140 | 1.224.000.000 |
| Phạt vi phạm hành chính | 6.650.000 | 250.984.788 |
| Thuế bị phạt, bị truy thu | 799.206.771 | 387.642.205 |
| Chi phí khác | 106.387.850 | 39.467.918 |
| **Cộng** | **1.868.255.761** | **1.902.094.911** |

## 9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

## 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 82.811.417.285 | 82.015.444.850 |
| Chi phí nhân công | 20.599.779.173 | 21.482.405.171 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 6.996.665.006 | 8.713.015.444 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 37.995.528.686 | 44.248.015.568 |
| Chi phí khác | 30.237.199.228 | 27.677.096.707 |
| **Cộng** | **178.640.589.378** | **184.135.977.740** |

# VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

## 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

### *1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

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

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| ***Ông Vương Quang Diệu*** | | |
| Tạm ứng | 5.552.270.000 | - |
| Hoàn trả tạm ứng | 5.552.270.000 | - |
| ***Ông Nguyễn Quang Hoà*** | | |
| Tạm ứng | 24.742.681.000 | 12.000.000.000 |
| Hoàn trả tạm ứng | 31.000.000.000 | 12.603.000.000 |

*Cam kết bảo lãnh*

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

Bà Trần Duy Kiều – Thành viên Hội đồng quản trị Công ty (đã miễn nhiệm ngày 07 tháng 5 năm 2022) dùng bất động sản tại thửa đất số 440, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ 401/2A Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; bất động sản tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ 352/21 Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và 08 lô đất tại Khu đô thị công nghệ FPT, Đà Nẵng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 (xem thuyết minh số V.20a).

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

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

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

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

| | Tiền lương | Thù lao | Cộng thu nhập |
|---|---|---|---|
| **Năm nay** | | | |
| Ông Nguyễn Quang Hòa – Chủ tịch Hội đồng quản trị | - | 600.000.000 | 600.000.000 |
| Ông Vương Quang Diệu – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc | 2.220.281.787 | 420.000.000 | 2.640.281.787 |
| Ông Hồ Văn Tuyên – Thành viên Hội đồng quản trị, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | - | 600.000.000 | 600.000.000 |
| Bà Trần Thị Hiền – Thành viên Hội đồng quản trị | - | 360.000.000 | 360.000.000 |
| Bà Trần Thị Trang Bích lộc – Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị | 72.000.000 | 240.000.000 | 312.000.000 |
| Ông Nguyễn Minh Thư – Phó Tổng Giám đốc | 1.163.652.000 | - | 1.163.652.000 |
| Ông Phạm Viết Đạt – Kế toán trưởng | 1.250.538.000 | - | 1.250.538.000 |
| **Cộng** | **4.706.471.787** | **2.220.000.000** | **6.926.471.787** |
| **Năm trước** | | | |
| Ông Nguyễn Quang Hòa – Chủ tịch Hội đồng quản trị | - | 300.000.000 | 300.000.000 |
| Ông Vương Quang Diệu – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc | 3.163.495.448 | 210.000.000 | 3.373.495.448 |
| Ông Hồ Văn Tuyên – Thành viên Hội đồng quản trị, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán | - | 330.000.000 | 330.000.000 |
| Bà Trần Thị Minh Trang - Thành viên Hội đồng quản trị | - | 180.000.000 | 180.000.000 |
| Bà Trần Duy Kiều – Thành viên Hội đồng quản trị | - | 180.000.000 | 180.000.000 |
| Ông Nguyễn Trần Vinh – Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ | - | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Huyền – Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ | - | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Ông Nguyễn Minh Thư – Phó Tổng Giám đốc | 1.257.040.000 | - | 1.257.040.000 |
| Ông Phạm Viết Đạt – Kế toán trưởng | 1.301.100.000 | - | 1.301.100.000 |
| **Cộng** | **5.721.635.448** | **1.440.000.000** | **7.161.635.448** |

### *1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| Bên liên quan khác | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Nahaviwel | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa | Công ty cùng thành viên Hội đồng quản trị |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tính Phát Vina | Công ty liên kết của Tập đoàn |

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5a, V.13 và V.19b.

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

## 2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là kinh doanh thương mại, mua bán sắt thép chiếm tỷ lệ 97,66% doanh thu Công ty (năm trước chiếm tỷ lệ 99,02%) và được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam.

## 3. Số liệu so sánh

Công ty thực hiện việc điều chỉnh sai sót có liên quan đến việc trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính vào các Công ty con, dẫn đến việc hồi tố số liệu đầu năm và số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính. Chi tiết các chỉ tiêu bị ảnh hưởng như sau:

| | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Các điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Bảng cân đối kế toán*** | | | | | |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | (23.578.695.825) | (15.064.138.370) | (38.642.834.195) | (i) |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.059.155.804 | (3.012.827.674) | 2.046.328.130 | (ii) |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 77.446.318.613 | (12.051.310.696) | 65.395.007.917 | |
| ***Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*** | | | | | |
| Chi phí tài chính | 22 | 102.276.380.247 | 3.555.764.234 | 105.832.144.481 | (i) |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | 34.061.801.532 | (3.555.764.234) | 30.506.037.298 | (i) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | 33.989.359.989 | (3.555.764.234) | 30.433.595.755 | (i) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 6.985.292.352 | (711.152.847) | 6.274.139.505 | (ii) |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | 27.004.067.637 | (2.844.611.387) | 24.159.456.250 | |
| ***Báo cáo lưu chuyển tiền tệ*** | | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | 33.989.359.989 | (3.555.764.234) | 30.433.595.755 | (i) |
| Các khoản dự phòng | 03 | 12.120.551.580 | 3.555.764.234 | 15.676.315.814 | (i) |

(i) Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn.
Điều chỉnh bổ sung dự phòng tổn thất đầu tư vào các công ty con với số tiền là 15.064.138.370 VND, trong đó, năm 2021 với số tiền là 3.555.764.234 VND và các năm trước năm 2021 với số tiền là 11.508.374.136 VND.

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

## 4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

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

| Nguyễn Thị Thu Hiền | Phạm Viết Đạt | Vương Quang Diệu |
|---|---|---|
| **Người lập biểu** | **Kế toán trưởng** | **Tổng Giám đốc** |

(i) Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn.
Điều chỉnh bổ sung dự phòng tổn thất đầu tư vào các công ty con với số tiền là 15.064.138.370 VND, trong đó, năm 2021 với số tiền là 3.555.764.234 VND và các năm trước năm 2021 với số tiền là 11.508.374.136 VND.

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

**4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**
Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

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

| Nguyễn Thị Thu Hiền | Phạm Viết Đạt | Vương Quang Diệu |
|---|---|---|
| **Người lập biểu** | **Kế toán trưởng** | **Tổng Giám đốc** |

**Phụ lục: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Số dư đầu năm trước | 397.308.840.000 | 4.034.353.637 | (11.978.525.300) | 31.763.082.105 | 149.357.136.029 | 570.484.886.471 |
| Tăng vốn từ lợi nhuận trong năm trước | 98.453.800.000 | - | - | - | (98.453.800.000) | - |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | 24.159.456.250 | 24.159.456.250 |
| Trích lập các quỹ trong năm trước | - | - | - | - | (8.667.784.362) | (8.667.784.362) |
| Trích quỹ tham gia công tác xã hội trong năm trước | - | - | - | - | (1.000.000.000) | (1.000.000.000) |
| **Số dư cuối năm trước** | **495.762.640.000** | **4.034.353.637** | **(11.978.525.300)** | **31.763.082.105** | **65.395.007.917** | **584.976.558.359** |
| Số dư đầu năm nay | 495.762.640.000 | 4.034.353.637 | (11.978.525.300) | 31.763.082.105 | 65.395.007.917 | 584.976.558.359 |
| Lợi nhuận trong năm nay | - | - | - | - | 15.739.077.082 | 15.739.077.082 |
| Trích lập các quỹ trong năm nay | - | - | - | - | (4.091.973.047) | (4.091.973.047) |
| Trích quỹ tham gia công tác xã hội trong năm nay | - | - | - | - | (1.000.000.000) | (1.000.000.000) |
| **Số dư cuối năm nay** | **495.762.640.000** | **4.034.353.637** | **(11.978.525.300)** | **31.763.082.105** | **76.042.111.952** | **595.623.662.394** |

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

**Nguyễn Thị Thu Hiền**
**Người lập**

**Phạm Viết Đạt**
**Kế toán trưởng**

**Vương Quang Diệu**
**Tổng Giám đốc**