



CÔNG TY CỔ PHẦN

**SAVIMEX**

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

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 07 năm 2023

Số: 42/2023/SAV/CBTT/CV

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM**

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

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

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

Người thực hiện công bố thông tin: Văn Anh Tuấn – Phòng Kiểm soát nội bộ

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

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

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

**Nội dung thông tin công bố:**

**Báo cáo tài chính quý II năm 2023**

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

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



Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu Văn thư & Cbtt

**VĂN ANH TUẤN**



CTY CỔ PHẦN HỢP TÁC KINH TẾ & XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ II - NĂM 2023

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

V.PHÒNG: 194 NGUYỄN CÔNG TRÚ P.NGUYỄN THÁI BÌNH – QUẬN 1 – TP HCM

Điện thoại: 84.62.50.88.57. Fax 84.37.17.99.34 Email: [info@savimex.com](mailto:info@savimex.com) Web: [www.savimex.com](http://www.savimex.com)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>526,469,844,504</b>	<b>430,595,265,071</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>187,765,294,062</b>	<b>98,275,483,124</b>
1. Tiền	111		166,765,294,062	11,475,483,124
2. Các khoản tương đương tiền	112		21,000,000,000	86,800,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>74,131,972,787</b>	<b>74,473,715,099</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	79,449,072,397	89,976,856,193
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		7,321,115,574	2,753,446,872
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4.1	8,844,394,029	6,350,300,842
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	(21,482,609,213)	(24,606,888,808)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>71,027,834,490</b>	<b>85,286,699,448</b>
1. Hàng tồn kho	141		71,027,834,490	85,286,699,448
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>193,544,743,165</b>	<b>172,559,367,400</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.1	3,596,029,296	2,419,801,181
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		188,038,358,638	168,020,525,816
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	V.14.2	1,910,355,231	2,119,040,403
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>148,075,755,740</b>	<b>127,282,597,133</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>456,000,000</b>	<b>320,000,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4.2	456,000,000	320,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>77,426,813,935</b>	<b>63,092,739,381</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	73,626,477,795	59,265,974,639
- Nguyên giá	222		223,986,386,445	209,714,973,463

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(150,359,908,650)	(150,448,998,824)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3,800,336,140	3,826,764,742
- Nguyên giá	228		7,024,133,449	7,024,133,449
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3,223,797,309)	(3,197,368,707)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>12,506,176,634</b>	<b>12,826,873,586</b>
- Nguyên giá	231		20,153,227,987	20,153,227,987
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(7,647,051,353)	(7,326,354,401)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>29,653,454,239</b>	<b>30,300,910,510</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		17,307,361,502	18,033,990,029
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12,346,092,737	12,266,920,481
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>13,120,448,561</b>	<b>13,120,448,561</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13,120,448,561	13,120,448,561
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>14,912,862,371</b>	<b>7,621,625,095</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.2	14,912,862,371	7,621,625,095
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>674,545,600,244</b>	<b>557,877,862,204</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>312,206,584,693</b>	<b>188,566,633,839</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>306,666,049,597</b>	<b>183,050,098,743</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	67,637,163,714	69,385,521,017
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		21,611,341,857	32,994,978,828
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.1	2,800,189,380	3,976,135,488
4. Phải trả người lao động	314		8,196,798,612	19,680,341,968
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8,042,135,909	7,637,523,976
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.17	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.1	2,743,500,532	2,952,470,302

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	162,602,352,287	26,459,323,550
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		15,063,889	15,063,889
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		33,017,503,417	19,948,739,725
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5,540,535,096</b>	<b>5,516,535,096</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	3,213,383,825	3,213,383,825
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.2	2,327,151,271	2,303,151,271
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>362,339,015,551</b>	<b>369,311,228,365</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>362,339,015,551</b>	<b>369,311,228,365</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		183,631,750,000	183,631,750,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		183,631,750,000	183,631,750,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10,670,378,566	10,670,378,566
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ(*)	415		(7,315,281,096)	(7,315,281,096)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		28,431,745,516	22,966,324,285
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		36,888,050,132	6,717,440,598
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		110,032,372,433	125,202,717,093
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		100,608,321,555	70,548,504,785

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9,424,050,878	54,654,212,308
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	27,437,898,919
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>674,545,600,244</b>	<b>557,877,862,204</b>

Lập, ngày 20 tháng 06 năm 2023

Người lập biểu



Đinh Thị Ngọc Thúy

Kế toán trưởng



Mai Thị Huyền Thanh



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
			QUÝ II		Lũy kế	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1</b>	<b>VI.1</b>	<b>215,201,542,631</b>	<b>292,821,228,517</b>	<b>399,031,393,726</b>	<b>567,294,615,502</b>
<i>Trong đó: Doanh thu xuất khẩu</i>	01a		192,368,775,514	278,468,934,136	347,516,295,827	536,385,227,794
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>2</b>	<b>VI.2</b>	<b>652,345,631</b>	<b>557,203,063</b>	<b>1,329,600,286</b>	<b>922,816,697</b>
+ Chiết khấu thương mại	2a		105,099,518	-	227,530,716	-
+ Giảm giá hàng bán	2b		547,246,113	557,203,063	1,102,069,570	912,843,970
+ Hàng bán bị trả lại	2c		-	-	-	9,972,727
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>214,549,197,000</b>	<b>292,264,025,454</b>	<b>397,701,793,440</b>	<b>566,371,798,805</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	181,149,907,271	247,021,301,736	336,772,403,469	479,062,610,642
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>33,399,289,729</b>	<b>45,242,723,718</b>	<b>60,929,389,971</b>	<b>87,309,188,163</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2,313,872,894	3,341,953,356	5,334,502,806	6,482,054,188
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2,634,535,672	784,649,503	3,457,750,158	1,539,632,593
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		625,988,935	146,321,844	878,104,052	425,772,641
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8.1	14,170,359,344	12,748,813,287	26,929,313,942	23,545,394,109
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8.2	11,807,138,234	13,507,126,951	21,191,984,350	31,186,180,761
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>7,101,129,373</b>	<b>21,544,087,333</b>	<b>14,684,844,327</b>	<b>37,520,034,888</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	60,207,514	15,958,565,528	158,943,555	16,073,417,392
12. Chi phí khác	32	VI.7	3,025,115,410	7,106,733,492	3,063,418,654	7,146,008,196
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(2,964,907,896)</b>	<b>8,851,832,036</b>	<b>(2,904,475,099)</b>	<b>8,927,409,196</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>4,136,221,477</b>	<b>30,395,919,369</b>	<b>11,780,369,228</b>	<b>46,447,444,084</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	827,488,800	6,079,183,873	2,356,318,350	9,289,488,816
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>3,308,732,677</b>	<b>24,316,735,496</b>	<b>9,424,050,878</b>	<b>37,157,955,268</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	184	1,324	525	2,024

Người lập biểu

Đinh Thị Ngọc Thúy

Kế toán trưởng

Mai Thị Huyền Thanh

Lập, ngày 20 tháng 06 năm 2023



Lim Hong Jin

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		11,780,369,228	46,447,444,084
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6,590,013,809	6,527,331,398
- Các khoản dự phòng	03		(3,124,279,595)	4,755,309,110
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		919,268,035	(183,699,547)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		232,582,593	(1,424,902,689)
- Chi phí lãi vay	06		878,104,052	425,772,641
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		17,276,058,122	56,547,254,997
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(16,771,512,280)	22,228,696,959
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		14,985,493,485	(17,249,925,588)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(30,286,604,576)	(24,355,547,290)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(8,467,465,391)	(2,329,043,331)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(814,415,926)	(461,369,608)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(3,238,274,446)	(5,266,475,457)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3,327,500,000)	(443,766,100)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(30,644,221,012)</b>	<b>28,669,824,582</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(17,752,490,119)	(4,755,234,122)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		92,727,273	179,837,711
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(10,079,780,822)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	13,079,780,822
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,677,346,608	1,581,881,751
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(14,982,416,238)</b>	<b>6,485,340</b>



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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		164,129,642,996	119,056,318,061
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(29,192,708,689)	(150,695,857,571)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(7,821,656,070)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>134,936,934,307</b>	<b>(39,461,195,580)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>89,310,297,057</b>	<b>(10,784,885,658)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	V.1	<b>98,275,483,124</b>	<b>97,202,186,678</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		179,513,881	6,392,120
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	V.1	<b>187,765,294,062</b>	<b>86,423,693,140</b>

Người lập biểu



Đinh Thị Ngọc Thúy

Kế toán trưởng



Mai Thị Huyền Thanh

Lập, ngày 20 tháng 06 năm 2023



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công Ty Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 21, ngày 04/07/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Văn phòng đại diện Công ty tại Hà Nội hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 0302317892-007, đăng ký lần đầu ngày 09/06/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 183,631,750,000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2023 183,631,750,000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 194 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP. HCM

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Sản xuất kinh doanh và chế biến gỗ, kinh doanh xuất nhập khẩu, xây dựng và trang trí nội thất, bán lẻ nội thất

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

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

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

##### **a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

##### **b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **a. Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### ***b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu**

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

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

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

#### **4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

##### **a. Nguyên tắc ghi nhận**

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

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

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng); thường.

##### **b. Phương tính giá trị hàng tồn kho**

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

##### **c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chi tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 24 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 17 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Chương trình phần mềm	03 - 07 năm
- TSCĐ hữu hình khác	03 - 10 năm
- Bất động sản đầu tư	31 - 33 năm

### **6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

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

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

### **7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**

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

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

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

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

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

### **11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá*

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

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### *d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối*

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

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

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

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

### **13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

#### *a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH



### e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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

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

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

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

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

### 15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

### 16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

### 19. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương;
  - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
  - Đối với nợ phải thu nợ phải trả: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
  - Đối với nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
  - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.
- Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

### 20. Bên liên quan

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

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

### 21. Báo cáo bộ phận

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 22. Công cụ tài chính

#### a. Tài sản tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Tiền mặt</b>	<b>99,600,065</b>	<b>92,162,994</b>
- Tiền mặt VND	73,322,114	65,885,043
- Tiền mặt ngoại tệ	26,277,951	26,277,951
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>166,665,693,997</b>	<b>11,383,320,130</b>
- Tiền gửi VND	74,173,712,624	4,166,505,917
- Tiền gửi ngoại tệ	92,491,981,373	7,216,814,213
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>21,000,000,000</b>	<b>86,800,000,000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn =< 3 tháng	21,000,000,000	86,800,000,000
<b>Cộng</b>	<b>187,765,294,062</b>	<b>98,275,483,124</b>

**2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Công Ty Liên Doanh Champa - Savi</b>						
13,120,448,561	-	13,120,448,561	13,120,448,561	-	13,120,448,561	

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

**3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
ZINUS.INC	28,703,825,032	33,339,231,641
MZM CONTRACT AND HOME FURNISHING PTE LTD	10,526,599,592	16,378,548,522
ATLAS INTERNATIONAL INC.	10,225,738,721	14,168,503,125
CTY CP ĐẦU TƯ XD & MAY THÊU TÂN TIẾN	7,997,581,736	7,997,581,736
Các đối tượng khác	21,995,327,316	18,092,991,169
<b>Cộng</b>	<b>79,449,072,397</b>	<b>89,976,856,193</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: VND

**4. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>4.1. Ngắn hạn</b>	<b>8,844,394,029</b>	<b>6,350,300,842</b>
Ký cược, ký quỹ	187,292,533	197,238,156
Tạm ứng	36,426,339	174,558,597
Phải thu khác	8,620,675,157	5,978,504,089
- Cty CP Đầu Tư XD & May Thêu Tân Tiến	5,111,236,390	5,111,236,390
- Cty Bảo Minh Bến Thành	2,680,884,559	-
- Các đối tượng khác	828,554,208	867,267,699
<b>4.2. Dài hạn</b>	<b>456,000,000</b>	<b>320,000,000</b>
- Tiền đặt cọc thuê showroom TP. HCM	210,000,000	210,000,000
- Tiền đặt cọc thuê showroom TP. Hà Nội	246,000,000	110,000,000
<b>Cộng</b>	<b>9,300,394,029</b>	<b>6,670,300,842</b>

**5. NỢ XẤU**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
- Cty CP Đầu Tư XD & May Thêu Tân Tiến	13,108,818,126	13,108,818,126	13,108,818,126	13,108,818,126
- MzM Contract And Home Furnishing Pte Ltd	5,263,299,796	3,684,309,857	8,189,274,261	8,189,274,261
- MADE.COM DESIGN LTD	1,722,084,079	-	1,722,084,079	1,722,084,079
- Các đối tượng khác	1,388,407,212	-	1,586,712,342	-
<b>Cộng</b>	<b>21,482,609,213</b>	<b>16,793,127,983</b>	<b>24,606,888,808</b>	<b>23,020,176,466</b>

**6. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	46,262,594,933	-	49,559,499,207	-
- Công cụ, dụng cụ	129,154,646	-	76,208,441	-
- Chi phí SXKD dở dang	8,044,934,951	-	16,552,668,484	-
- Thành phẩm	14,623,163,385	-	17,250,273,986	-
- Hàng hóa	367,956,643	-	355,085,632	-
- Hàng gửi đi bán	1,600,029,932	-	1,492,963,698	-
<b>Cộng</b>	<b>71,027,834,490</b>	<b>-</b>	<b>85,286,699,448</b>	<b>-</b>

**7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>7.1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn</b>	<b>17,307,361,502</b>	<b>17,307,361,502</b>	<b>18,033,990,029</b>	<b>18,033,990,029</b>
- Chung cư Ngọc Lan - Quận 7	9,511,736,024	9,511,736,024	9,511,736,024	9,511,736,024
- Cao Ốc Nguyễn Phúc Nguyên - Quận 3	36,666,716	36,666,716	36,666,716	36,666,716
- KDC Bình Trị Đông - Bình Chánh	6,716,616,489	6,716,616,489	7,423,904,216	7,423,904,216
- KDC Phú Thuận - Quận 7	1,040,914,141	1,040,914,141	1,060,254,941	1,060,254,941
- KDC Tân Thới Hiệp - Quận 12	1,428,132	1,428,132	1,428,132	1,428,132
<b>7.2. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>12,346,092,737</b>	<b>12,346,092,737</b>	<b>12,266,920,481</b>	<b>12,266,920,481</b>
- Xây dựng cơ bản	12,346,092,737	12,346,092,737	12,266,920,481	12,266,920,481
<b>Cộng</b>	<b>29,653,454,239</b>	<b>29,653,454,239</b>	<b>30,300,910,510</b>	<b>30,300,910,510</b>

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	59,510,157,299	134,127,521,567	11,046,551,070	3,408,759,179	1,621,984,348	209,714,973,463
Số tăng trong kỳ	6,295,017,090	8,869,801,000	7,900,199,500	95,786,728	-	23,160,804,318
- Mua trong kỳ	6,295,017,090	8,869,801,000	217,765,000	95,786,728	-	15,478,369,818
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	7,682,434,500	-	-	7,682,434,500
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	(8,716,679,609)	(132,650,000)	(40,061,727)	-	(8,889,391,336)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(8,716,679,609)	(132,650,000)	(40,061,727)	-	(8,889,391,336)
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	65,805,174,389	134,280,642,958	18,814,100,570	3,464,484,180	1,621,984,348	223,986,386,445
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	51,637,385,352	89,710,754,209	5,873,766,158	2,085,534,908	1,141,558,197	150,448,998,824
Số tăng trong kỳ	721,547,756	4,677,447,158	593,295,623	202,140,482	48,457,236	6,242,888,255
- Khấu hao trong kỳ	721,547,756	4,677,447,158	593,295,623	202,140,482	48,457,236	
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	(6,229,792,263)	(80,247,616)	(21,938,550)	-	(6,331,978,429)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(6,229,792,263)	(80,247,616)	(21,938,550)	-	(6,331,978,429)
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	52,358,933,108	88,158,409,104	6,386,814,165	2,265,736,840	1,190,015,433	150,359,908,650
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	7,872,771,947	44,416,767,358	5,172,784,912	1,323,224,271	480,426,151	59,265,974,639
Tại ngày cuối kỳ	13,446,241,281	46,122,233,854	12,427,286,405	1,198,747,340	431,968,915	73,626,477,795

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	4,020,325,500	-	-	2,914,557,949	89,250,000	7,024,133,449
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4,020,325,500	-	-	2,914,557,949	89,250,000	7,024,133,449
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	223,322,729	-	-	2,884,795,978	89,250,000	3,197,368,707
Số tăng trong kỳ	-	-	-	26,428,602	-	26,428,602
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	26,428,602	-	26,428,602
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	223,322,729	-	-	2,911,224,580	89,250,000	3,223,797,309
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	3,797,002,771	-	-	29,761,971	-	3,826,764,742
Tại ngày cuối kỳ	3,797,002,771	-	-	3,333,369	-	3,800,336,140



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>						
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	-	-	20,153,227,987	-	20,153,227,987	
- Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	
- Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	
Số dư cuối kỳ	-	-	20,153,227,987	-	20,153,227,987	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	-	-	7,326,354,401	-	7,326,354,401	
- Số tăng trong kỳ	-	-	320,696,952	-	320,696,952	
- Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	
Số dư cuối kỳ	-	-	7,647,051,353	-	7,647,051,353	
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	-	-	12,826,873,586	-	12,826,873,586	
Tại ngày cuối kỳ	-	-	12,506,176,634	-	12,506,176,634	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<b>11.1. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí bảo hiểm tài sản và con người	913,222,836	47,688,633
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	181,376,133	289,232,529
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, xây lắp, cải tạo, phục hồi	176,958,828	206,995,001
- Chi phí phần mềm	672,213,425	514,336,340
- Chi phí hội chợ triển lãm	439,000,874	283,695,000
- Chi phí tuyển dụng nhân sự	269,648,923	674,122,315
- Chi phí thuê văn phòng, showroom	297,000,000	116,555,556
- Chi phí khác	646,608,277	287,175,807
<b>Cộng</b>	<b>3,596,029,296</b>	<b>2,419,801,181</b>
<b>11.2. Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1,405,206,748	2,410,892,253
- Chi phí sửa chữa, lắp đặt, cải tạo, thi công	13,050,979,641	4,615,016,626
- Chi phí phần mềm	400,842,648	523,235,535
- Chi phí khác	55,833,334	72,480,681
<b>Cộng</b>	<b>14,912,862,371</b>	<b>7,621,625,095</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

#### Vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngân hàng</b>						
- Ngân hàng BIDV - CN Hóc Môn	33,141,679,646	33,141,679,646	33,141,679,646	10,091,185,862	10,091,185,862	10,091,185,862
- Ngân hàng Vietcombank - CN TP.HCM	62,960,672,641	62,960,672,641	65,694,057,780	19,101,522,827	16,368,137,688	16,368,137,688
- E-Land Asia Holdings Pte. Ltd	66,500,000,000	66,500,000,000	66,500,000,000	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>162,602,352,287</b>	<b>162,602,352,287</b>	<b>165,335,737,426</b>	<b>29,192,708,689</b>	<b>26,459,323,550</b>	<b>26,459,323,550</b>

#### Ghi chú:

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

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối kỳ	Trung đương
Hợp đồng tín dụng số 01/2022/93890/HĐTD	25/12/2022	100,000,000,000	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	33,141,679,646	USD 1,396,615.24

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

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

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối kỳ	Trung đương
Hợp đồng tín dụng số 0077/2275/N-CTD	27/06/2022	180,000,000,000	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	62,960,672,641	USD 2,650,975.69

Hình thức đảm bảo khoản vay : Hợp đồng thế chấp số 0232/NHNT ngày 21/06/2013 : thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 5 xã Tân Thới Hiệp, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

- Số dư khoản vay ngắn hạn từ E-Land Asia Holdings Pte. Ltd là của hợp đồng tín dụng sau:

Số HĐ	Ngày hợp đồng	Hạn mức	Lãi suất	Số cuối kỳ	Trung đương
Loan Agreement	26/06/2023	66,500,000,000	5.70%	66,500,000,000	USD 2,800,000.00

Hình thức đảm bảo khoản vay : Không có

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
- Cty CP Đầu Tư XD & May Thêu Tân	14,193,859,700	14,193,859,700	14,193,859,700	14,193,859,700
<b>Tiến</b>				
- Công Ty TNHH Chokwang Vina	4,736,121,004	4,736,121,004	3,990,530,423	3,990,530,423
- CÔNG TY TNHH TECHNO	3,980,883,720	3,980,883,720	6,590,171,610	6,590,171,610
<b>COATINGS INDUSTRY</b>				
- Các đối tượng khác	44,726,299,290	44,726,299,290	44,610,959,284	44,610,959,284
<b>Cộng</b>	<b>67,637,163,714</b>	<b>67,637,163,714</b>	<b>69,385,521,017</b>	<b>69,385,521,017</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>14.1. Thuế và các khoản phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa	-	4,903,021,503	4,903,021,503	-
+ Được khấu trừ	-	4,903,021,503	4,903,021,503	-
- Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	98,589,749	98,589,749	-
- Thuế thu nhập cá nhân	737,861,003	4,096,739,338	4,390,729,350	443,870,991
- Thuế nhập khẩu	-	78,788,015	78,788,015	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,238,274,485	2,356,318,350	3,238,274,446	2,356,318,389
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2,732,903,853	2,732,903,853	-
- Thuế khác	-	39,868,212	39,868,212	-
<b>Cộng</b>	<b>3,976,135,488</b>	<b>14,306,229,020</b>	<b>15,482,175,128</b>	<b>2,800,189,380</b>
<b>14.2. Thuế và các khoản phải thu</b>				
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Thuế nhập khẩu	-	-	1,641,269	1,641,269
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,779,403,539	-	-	1,779,403,539
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Tiền thuê đất 194 Nguyễn Công Trứ	339,636,864	339,636,864	-	-
- Thuế khác	-	-	129,310,423	129,310,423
<b>Cộng</b>	<b>2,119,040,403</b>	<b>339,636,864</b>	<b>130,951,692</b>	<b>1,910,355,231</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	72,140,157	13,545,597
- Chi phí DA Bình Trị Đông	3,749,064,740	3,749,064,740
- Thù lao HĐQT	360,000,000	720,000,000
- Chi phí tiền thuê đất	2,301,748,097	1,972,926,930
- Chi phí đồng phục	273,389,994	-
- Chi phí khám sức khỏe	208,834,081	-
- Phụ cấp độc hại	397,608,719	357,487,679
- Chi phí hàng về chưa có hóa đơn	123,814,256	101,451,662
- Chi phí hoa hồng bán hàng	100,351,409	643,116
- Chi phí điện	289,675,946	676,949,707
- Chi phí khác	165,508,510	45,454,545
<b>Cộng</b>	<b>8,042,135,909</b>	<b>7,637,523,976</b>

### 16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>16.1. Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	149,320,151	149,320,151
- KPCĐ	557,995,640	597,352,820
- BHXH, BHYT, BHTN	98,921,758	101,716,348
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	293,864,889	293,864,889
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,643,398,094	1,810,216,094
+ Tổng Cty TM Sài Gòn - TNHH MTV (Satra)	143,304,933	143,304,933
+ Phí bảo trì chung cư Ngọc Lan	130,409,196	130,409,196
+ Thuế TNCN phải trả công nhân viên	17,483,252	17,483,252
+ Các đối tượng khác	1,352,200,713	1,519,018,713
<b>Cộng</b>	<b>2,743,500,532</b>	<b>2,952,470,302</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 16.2. Dài hạn

- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	2,303,151,271	2,303,151,271
+ Cho thuê 194 Nguyễn Công Trứ	1,678,491,271	1,678,491,271
+ Cho thuê 741 Hậu Giang	255,000,000	255,000,000
+ Thu tiền ký quỹ bảo hành công trình	214,000,000	214,000,000
+ Thu tiền đặt cọc mua hàng	113,000,000	113,000,000
+ Cho thuê TTTM Ngọc Lan	42,660,000	42,660,000
+ Cho thuê căn hộ tại Vinhomes Smartcity Hà Nội	24,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>2,327,151,271</b>	<b>2,303,151,271</b>

### 17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng

Đối tượng	Hợp đồng	Số cuối kỳ
Lý Trường Chiến	04/SAV/TTXD/HĐ-NL	3,213,383,825

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	160,199,670,000	34,102,458,566	(7,315,281,096)	18,658,994,493	4,563,775,702	27,437,898,919	93,436,257,557	331,083,774,141
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	-	54,654,212,308	54,654,212,308
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-
- Xóa lỗ lũy kế	-	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(8,614,659,584)	(8,614,659,584)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4,307,329,792	-	-	(4,307,329,792)	-
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở	-	-	-	-	2,153,664,896	-	(2,153,664,896)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(7,812,098,500)	(7,812,098,500)
- Dùng thặng dư vốn cổ phần phát hành cổ phiếu thường chi trả cổ tức	23,432,080,000	(23,432,080,000)	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	183,631,750,000	10,670,378,566	(7,315,281,096)	22,966,324,285	6,717,440,598	27,437,898,919	125,202,717,093	369,311,228,365
<b>(Số dư đầu kỳ năm nay)</b>								
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	9,424,050,878	9,424,050,878
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(16,396,263,692)	(16,396,263,692)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5,465,421,231	-	-	(5,465,421,231)	-
+ Quỹ khác thuộc vốn sở hữu	-	-	-	-	30,170,609,534	(27,437,898,919)	(2,732,710,615)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dùng thặng dư vốn cổ phần phát hành cổ phiếu thường chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	183,631,750,000	10,670,378,566	(7,315,281,096)	28,431,745,516	36,888,050,132	-	110,032,372,433	362,339,015,551

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- E.Land Asia Holdings (Singapore)	87,469,220,000	75,971,550,000
- Công ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công	-	37,815,880,000
- Các cổ đông khác	96,162,530,000	69,844,320,000
<b>Cộng</b>	<b>183,631,750,000</b>	<b>183,631,750,000</b>
(*) Thặng dư vốn cổ phần	10,670,378,566	10,670,378,566
(*) Cổ phiếu ngân quỹ (số lượng: 395.770 CP)	(7,315,281,096)	(7,315,281,096)

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

	Quý I năm 2023	Quý IV năm 2022
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	183,631,750,000	160,199,670,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	23,432,080,000
+ Vốn góp cuối năm	183,631,750,000	183,631,750,000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	(7,812,098,500)

### 18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18,363,175	18,363,175
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18,363,175	18,363,175
+ Cổ phiếu phổ thông	18,363,175	18,363,175
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	395,770	395,770
+ Cổ phiếu phổ thông	395,770	395,770
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17,967,405	17,967,405
+ Cổ phiếu phổ thông	17,967,405	17,967,405
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

### 18.5. Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	28,431,745,516	22,966,324,285
- Quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ	36,888,050,132	6,717,440,598

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

#### Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- USD	3,951,167.28	309,419.63



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
- Doanh thu bán hàng hóa	438,860,028	128,377,770	920,266,398	214,322,116
- Doanh thu bán nội thất gỗ	205,906,245,282	287,044,909,434	383,008,312,184	552,016,347,292
- Doanh thu bán bao bì	630,978,362	35,777,778	932,362,859	35,777,778
- Doanh thu bán bất động sản	3,412,492,618	2,210,605,727	5,621,026,799	7,893,136,635
- Doanh thu cho thuê bất động sản	2,186,104,941	2,138,663,730	4,339,482,609	4,495,102,002
- Doanh thu khác	2,626,861,400	1,262,894,078	4,209,942,877	2,639,929,679
<b>Cộng</b>	<b>215,201,542,631</b>	<b>292,821,228,517</b>	<b>399,031,393,726</b>	<b>567,294,615,502</b>

**2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
- Chiết khấu thương mại	105,099,518	-	227,530,716	-
- Giảm giá hàng bán	547,246,113	557,203,063	1,102,069,570	912,843,970
- Hàng bán bị trả lại	-	-	-	9,972,727
<b>Cộng</b>	<b>652,345,631</b>	<b>557,203,063</b>	<b>1,329,600,286</b>	<b>922,816,697</b>

**3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
- Giá vốn bán hàng hóa	352,892,283	109,546,076	745,515,973	207,316,372
- Giá vốn bán nội thất gỗ	174,318,457,359	242,556,626,078	325,283,671,420	467,196,440,966
- Giá vốn bán bao bì	588,913,719	38,665,931	887,222,621	38,665,931
- Giá vốn bán bất động sản	3,430,192,618	2,218,592,727	5,614,876,254	8,079,172,111
- Giá vốn cho thuê bất động sản	829,179,413	752,146,516	1,496,043,052	1,227,147,277
- Giá vốn khác	1,630,271,879	1,345,724,408	2,745,074,149	2,313,867,985
<b>Cộng</b>	<b>181,149,907,271</b>	<b>247,021,301,736</b>	<b>336,772,403,469</b>	<b>479,062,610,642</b>

**4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,040,929,438	616,171,879	2,232,103,041	1,379,703,855
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1,272,943,456	2,725,781,477	3,102,399,765	5,102,350,333
<b>Cộng</b>	<b>2,313,872,894</b>	<b>3,341,953,356</b>	<b>5,334,502,806</b>	<b>6,482,054,188</b>

**5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
- Lãi tiền vay	625,988,935	146,321,844	878,104,052	425,772,641
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1,089,278,702	342,913,388	1,660,378,071	818,445,681
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	919,268,035	295,414,271	919,268,035	295,414,271
<b>Cộng</b>	<b>2,634,535,672</b>	<b>784,649,503</b>	<b>3,457,750,158</b>	<b>1,539,632,593</b>

**6. THU NHẬP KHÁC**

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
- Nhà cung cấp đền bù	-	15,563,534	-	15,563,534
- Thu phạt vi phạm hợp đồng	14,923,795	54,289,851	61,134,645	110,692,861
- Hàng mẫu	10,183,533	35,285,500	10,183,533	35,285,500
- Thanh lý TSCĐ	-	45,198,834	-	45,198,834
- Thu phí chứng từ xuất nhập khẩu	11,069,000	65,739,212	22,174,500	99,644,962
- Hoàn lại tiền thuê đất do sai đơn giá các năm 2014-2018, 2020	-	15,684,613,520	-	15,684,613,520
- Thu tiền bồi thường hư hỏng trang thiết bị	-	-	14,832,224	-
- Các khoản khác	24,031,186	57,875,077	50,618,653	82,418,181
<b>Cộng</b>	<b>60,207,514</b>	<b>15,958,565,528</b>	<b>158,943,555</b>	<b>16,073,417,392</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

**7. CHI PHÍ KHÁC**

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	102,776,058	36,200,000	141,832,298
- Phạt vi phạm hành chính	51,667,591	-	51,667,591	-
- Hàng mẫu	7,124,112	-	7,124,112	-
- Bồi thường hàng lỗi	500,262,287	-	500,262,287	-
- Chi phí thuế đất truy thu các năm 2007-2014, 2019, 2021	-	7,003,565,896	-	7,003,565,896
- Thanh lý TSCĐ	2,464,685,634	-	2,464,685,634	-
- Các khoản khác	1,375,786	391,538	3,479,030	610,002
<b>Cộng</b>	<b>3,025,115,410</b>	<b>7,106,733,492</b>	<b>3,063,418,654</b>	<b>7,146,008,196</b>

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

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>				
- Chi phí nhân công	4,375,340,477	3,628,608,274	9,484,618,345	6,311,869,716
- Chi phí công cụ, dụng cụ	207,684,929	114,736,211	517,120,173	180,954,549
- Chi phí khấu hao	197,726,385	169,010,262	395,452,770	338,020,524
- Chi phí bảo hành	5,910,363	162,140	6,066,695	632,832
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9,027,585,311	8,527,455,610	15,856,272,134	16,199,384,039
- Chi phí bằng tiền khác	356,111,879	308,840,790	669,783,825	514,532,449
<b>Cộng</b>	<b>14,170,359,344</b>	<b>12,748,813,287</b>	<b>26,929,313,942</b>	<b>23,545,394,109</b>

**8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí nhân công	8,464,110,832	10,104,695,431	17,031,946,257	19,521,685,947
- Chi phí công cụ, dụng cụ	280,353,877	320,014,604	605,041,009	606,044,982
- Chi phí khấu hao	146,793,296	112,625,739	294,115,676	222,986,832
- Thuế, phí, lệ phí	11,332,340	143,787,059	36,427,667	260,540,439
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,552,650,425	2,362,476,961	5,152,016,991	4,141,147,669
- Chi phí bằng tiền khác	681,353,843	463,527,157	1,196,716,345	1,678,465,782
- Chi phí dự phòng	(329,456,379)	-	(3,124,279,595)	4,755,309,110
<b>Cộng</b>	<b>11,807,138,234</b>	<b>13,507,126,951</b>	<b>21,191,984,350</b>	<b>31,186,180,761</b>

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

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	144,219,286,417	222,444,537,361	271,033,281,819	431,167,139,765
- Chi phí nhân công	47,004,707,920	63,411,446,172	94,497,823,460	120,246,058,988
- Chi phí khấu hao TSCĐ	3,313,880,408	3,254,709,267	6,590,013,809	6,527,331,398
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	25,408,993,301	24,013,582,307	48,506,437,079	48,645,988,554
- Chi phí bằng tiền khác	2,887,622,585	2,932,479,256	4,909,800,429	6,169,945,299
<b>Cộng</b>	<b>222,834,490,631</b>	<b>316,056,754,363</b>	<b>425,537,356,596</b>	<b>612,756,464,004</b>

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

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
- Thu nhập trước thuế	4,136,221,477	30,395,919,369	11,780,369,228	46,447,444,084
- Các khoản điều chỉnh tăng giảm khi tính thuế	-	-	-	-
+ Điều chỉnh tăng	-	-	-	-
+ Điều chỉnh giảm	-	-	-	-
- Thu nhập tính thuế	4,136,221,477	30,395,919,369	11,780,369,228	46,447,444,084
- Chuyển lỗ từ các kỳ trước	-	-	-	-
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	827,488,800	6,079,183,873	2,356,318,350	9,289,488,816
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Trong đó:

**Hoạt động kinh doanh Bất động sản**

- Thu nhập trước thuế	1,135,686,302	1,268,817,722	2,395,726,494	2,389,901,093
- Các khoản điều chỉnh tăng giảm khi tính thuế	-	-	-	-
+ Điều chỉnh tăng	-	-	-	-
+ Điều chỉnh giảm	-	-	-	-
- Thu nhập tính thuế	1,135,686,302	1,268,817,722	2,395,726,494	2,389,901,093
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%
- Chi phí thuế TNDN hiện hành lũy kế	227,137,260	253,763,544	479,145,299	477,980,219
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại lũy kế	-	-	-	-

**11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
- Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	3,308,732,677	24,316,735,496	9,424,050,878	37,157,955,268
- Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	17,967,405	18,363,175	17,967,405	18,363,175
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>184</u>	<u>1,324</u>	<u>525</u>	<u>2,024</u>

**Giải trình chênh lệch lợi nhuận giữa các Quý tương**

	QUÝ II/2023	QUÝ II/2022	LŨY KẾ 2023	LŨY KẾ 2022
Doanh thu và lợi nhuận trước thuế Quý IV các năm tương ứng như sau:				
- Doanh thu	214,549,197,000	292,264,025,454	397,701,793,440	566,371,798,805
<i>Doanh thu xuất khẩu</i>	192,368,775,514	278,468,934,136	347,516,295,827	536,385,227,794
- Giá vốn	181,149,907,271	247,021,301,736	336,772,403,469	479,062,610,642
- Lợi nhuận gộp	33,399,289,729	45,242,723,718	60,929,389,971	87,309,188,163
- Tổng chi phí	28,612,033,250	27,040,589,741	51,579,048,450	56,271,207,463
<i>Trong đó:</i>				
+ Chi phí bán hàng	14,170,359,344	12,748,813,287	26,929,313,942	23,545,394,109
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp	11,807,138,234	13,507,126,951	21,191,984,350	31,186,180,761
+ Chi phí tài chính	2,634,535,672	784,649,503	3,457,750,158	1,539,632,593
- Doanh thu tài chính	2,313,872,894	3,341,953,356	5,334,502,806	6,482,054,188
- Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	7,101,129,373	21,544,087,333	14,684,844,327	37,520,034,888
- Thu nhập khác	60,207,514	15,958,565,528	158,943,555	16,073,417,392
- Chi phí khác	3,025,115,410	7,106,733,492	3,063,418,654	7,146,008,196
- Lợi nhuận trước thuế	4,136,221,477	30,395,919,369	11,780,369,228	46,447,444,084
- Thuế TNDN	827,488,800	6,079,183,873	2,356,318,350	9,289,488,816
- Lợi nhuận sau thuế	3,308,732,677	24,316,735,496	9,424,050,878	37,157,955,268

Người lập biểu



Đinh Thị Ngọc Thúy

Kế toán trưởng



Mai Thị Huyền Thanh



Lập, ngày 20 tháng 06 năm 2023

Tổng Giám đốc

Lim Hong Jin