

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

CHO KỶ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/06/2023



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 36

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Đăng Quân	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 31/05/2023)
Bà Tạ Thị Dinh	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 26/05/2023)
Ông Trần Công Thành	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 31/05/2023)
Ông Nguyễn Quang Nguyên	Thành viên
Bà Tạ Thị Vui	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Thanh Nhân	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Trang	Thành viên

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Vũ Chí Công	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 31/05/2023)
Ông Trần Đăng Quân	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31/05/2023)
Bà Đoàn Thị Quỳnh Trang	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 27/07/2023)
Bà Bùi Ngọc Nghi	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 27/07/2023)

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

- Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐQT ngày 02/06/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Báo cáo số 02/2023/BC-DTI kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức ngày 07/07/2023, tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành là 13.488.800 cổ phiếu. Trong đó: số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 13.488.800 cổ phiếu.
- Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23: tổng số vốn điều lệ của công ty là 134.888.000.000 đồng.

Ngoài sự kiện trên, Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Vũ Chí Công

Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Số: 392 /2023/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT**THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Về Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (sau đây được gọi là “Công ty”) được lập ngày 14 tháng 08 năm 2023, từ trang 06 đến trang 36 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Đặng Minh Đức

Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4885-2020-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/06/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		211.997.763.971	226.496.066.913
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	477.168.055	1.110.943.077
Tiền	111		477.168.055	1.110.943.077
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		197.708.806.048	191.401.183.952
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	79.551.134.090	7.545.045.143
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	11.824.466.940	26.744.975.726
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	300.000.000	11.800.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	106.033.205.018	145.311.163.083
Hàng tồn kho	140		13.177.764.194	30.170.048.573
Hàng tồn kho	141	9	13.177.764.194	30.170.048.573
Tài sản ngắn hạn khác	150		634.025.674	3.813.891.311
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	600.662.007	2.609.624.823
Thuế GTGT được khấu trừ	152		33.363.667	1.204.266.488
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		122.653.922.937	77.741.035.265
Tài sản cố định	220		910.058.640	980.353.868
Tài sản cố định hữu hình	221	12	910.058.640	980.353.868
- Nguyên giá	222		1.124.723.637	1.124.723.637
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(214.664.997)	(144.369.769)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	121.640.996.462	76.640.996.462
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		66.652.400.000	66.652.400.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		55.200.000.000	10.200.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(211.403.538)	(211.403.538)
Tài sản dài hạn khác	260		102.867.835	119.684.935
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	102.867.835	119.684.935
TỔNG TÀI SẢN	270		334.651.686.908	304.237.102.178

Mẫu số B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Tại ngày 30/06/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		198.998.066.855	168.745.088.308
Nợ ngắn hạn	310		198.583.066.845	168.247.088.300
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	77.839.311.584	37.913.870.187
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	52.347.076	14.009.060.185
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	1.679.613.132	1.785.351.819
Phải trả người lao động	314		29.036.833	24.369.827
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	8.529.677.362	11.598.240.543
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	2.010.368.533	2.000.483.414
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	108.442.712.325	100.915.712.325
Nợ dài hạn	330		415.000.010	498.000.008
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	415.000.010	498.000.008
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		135.653.620.053	135.492.013.870
Vốn chủ sở hữu	410	19	135.653.620.053	135.492.013.870
Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.977.540.000	120.977.540.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.977.540.000	120.977.540.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.676.080.053	14.514.473.870
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		14.514.473.870	7.588.173.558
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		161.606.183	6.926.300.312
TỔNG NGUỒN VỐN	440		334.651.686.908	304.237.102.178

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Kế toán trưởng

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Giám đốc



Vũ Chí Công

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	185.873.739.115	31.549.303.788
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		185.873.739.115	31.549.303.788
Giá vốn hàng bán	11	21	183.292.543.559	28.920.969.629
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.581.195.556	2.628.334.159
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	7.868.134.794	2.341.163.340
Chi phí tài chính	22	23	9.775.198.372	42.531.569
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		6.192.165.520	42.531.569
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	311.183.605	349.547.875
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		362.948.373	4.577.418.055
Chi phí khác	32		116.481.292	17.433.720
Lợi nhuận khác	40		(116.481.292)	(17.433.720)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		246.467.081	4.559.984.335
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	84.860.898	915.489.972
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		161.606.183	3.644.494.363
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	13	301

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Đoàn Thị Quỳnh Trang

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Vũ Chí Công

Mẫu số B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		246.467.081	4.559.984.335
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		70.295.228	70.295.228
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(7.868.134.794)	(2.341.163.340)
Chi phí lãi vay	06		6.192.165.520	42.531.569
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.359.206.965)	2.331.647.792
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.607.075.439)	(3.563.053.188)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		16.992.284.379	(2.960.832.136)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		16.912.070.291	(3.241.937.682)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.025.779.916	(2.071.378)
Tiền lãi vay đã trả	14		(238.850.452)	(42.531.569)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(141.267.712)	(1.552.817.772)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		23.583.734.018	(9.031.595.933)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(20.800.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		11.500.000.000	19.600.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(45.000.000.000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.838.490.958	107.030.003
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(31.661.509.042)	(1.092.969.997)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		10.800.000.000	3.404.847.326
Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.355.999.998)	(182.999.998)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		7.444.000.002	3.221.847.328

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023
(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(633.775.022)	(6.902.718.602)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	1.110.943.077	9.695.010.189
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	477.168.055	2.792.291.587

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Kế toán trưởng

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Giám đốc



Vũ Chí Công

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

Mẫu số B09-DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung, (sau đây được gọi là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0301466299 ngày 22/06/1994, đã đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 19/07/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/06/2023 là 120.977.540.000 đồng chia thành 12.097.754 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; - Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; - Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; - Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; - Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại

Bán buôn quặng kim loại; - Bán buôn sắt, thép; - Bán buôn kim loại khác; - Dịch vụ kiểm tra hàng, cân hàng;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất. Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến. Bán buôn xi măng. Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi. Bán buôn kính xây dựng Bán buôn sơn, véc ni. Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh. Bán buôn đồ ngũ kim (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ giao nhận hàng hoá đường không, đường biển, đường bộ;

- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu

Bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh (Hạt, bột, bột nhão, hạt nhựa,...); - Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt. Bán buôn phụ liệu may mặc và giày dép; - Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại, - Đại lý làm thủ tục hải quan;

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

Mẫu số B09-DN

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được soát xét.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này:

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

Mẫu số B09-DN

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết 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 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích 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, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết 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 liên doanh, liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

Mẫu số B09-DN

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.4 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 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

3.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập. Giá xuất của nguyên vật liệu được tính theo phương pháp nhập trước - xuất trước, giá xuất của hàng hóa được tính theo phương pháp bình quân gia quyền, giá xuất của hàng hóa miễn thuế được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***Mẫu số B09-DN****3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản**Thời gian sử dụng (năm)**

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn

06 - 09

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.

3.7 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, khoản trả trước tiền thuê đất, lợi thế kinh doanh, lợi thế thương mại, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

3.8 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.9 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

Mẫu số B09-DN

3.10 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty đã đánh giá lại số dư các khoản vay, tiến hành đối chiếu số dư với ngân hàng.

3.11 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 sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

3.12 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu/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/Hội đồng thành viên phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu/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/lợi nhuận 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 là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.13 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá (chi tiết nhóm hàng hoá sản phẩm thực bán của Công ty), xây lắp, cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế....

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

Mẫu số B09-DN

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- 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. Khi hợp đồng qui 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui 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;
- 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 tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay 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 nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

Mẫu số B09-DN

3.14 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá...

3.15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành và theo Nghị định 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 về việc miễn giảm thuế GTGT. Theo đó, sẽ áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10%, trừ nhóm hàng hóa, dịch vụ trong phụ lục đính kèm.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.16 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. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

Mẫu số B09-DN

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	457.656.809	1.072.901.709
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.511.246	38.041.368
Cộng	477.168.055	1.110.943.077

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	66.652.400.000	(211.403.538)	(*)	66.652.400.000
+ Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	52.500.000.000	-	(*)	52.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Giai pháp Công nghệ Tài Tạo	14.152.400.000	(211.403.538)	(*)	14.152.400.000
- Đầu tư vào đơn vị khác	55.200.000.000	-	(*)	10.200.000.000
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư A Group	10.200.000.000	-	(*)	10.200.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Stars Capital (t)	45.000.000.000	-	(*)	-
Cộng	121.852.400.000	(211.403.538)	(*)	76.852.400.000

(*) Tại thời điểm 30/06/2023, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

Thông tin chi tiết về các Công ty được góp vốn tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 như sau:

Đầu tư vào Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên	18-19 E2 đường Cao Thắng, phường Bình Khánh, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang, Việt Nam	35%	35%	Xây dựng nhà, công trình
Công ty Cổ phần Giải pháp Công nghệ Tái Tạo	KCN Tam Thăng, xã Tam Thăng, TP. Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, Việt Nam	25%	25%	Cung cấp dịch vụ về nước, nước thải và tái tạo nguồn năng lượng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư A Group	Tầng 8, tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam	19,48%	19,48%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Stars Capital	Tầng 8, tòa nhà BT Office, số 06 Tôn Đức Thắng, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam	15%	15%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

- (i) Nghị quyết số 08/2023/NQ-HĐQT ngày 19/06/2023 của Hội đồng quản trị Công ty, Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2006/2023/HĐCN/DTL-DVT giữa Công ty và ông Dương Văn Tịnh, theo Hợp đồng ông Dương Văn Tịnh chuyển nhượng 4.500.000 cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Stars Capital chiếm 15% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Stars Capital. Tổng giá trị chuyển nhượng là 45.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	79.551.134.090	-	7.545.045.143	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	-	-	87.742.624	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Trường Xuân	5.414.783.330	-	3.131.785.022	-
- Lợi	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành	40.453.535.351	-	4.325.517.497	-
- Công ty Cổ phần Thương Mại và Dịch vụ Quốc tế Đông Á	4.629.560.409	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kim loại Công nghiệp Stavian	29.053.255.000	-	-	-
Cộng	79.551.134.090	-	7.545.045.143	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	11.824.466.940	-	26.744.975.726	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Trainco	-	-	6.776.785.530	-
- Công ty Cổ phần Trainco Group	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-
- Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Quận 3	-	-	10.031.570.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Xuân Lộc Holdings	4.790.410.922	-	2.735.291.837	-
- Trả trước cho người bán khác	1.034.056.018	-	1.201.328.359	-
Cộng	11.824.466.940	-	26.744.975.726	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Bà Phạm Thị Ngọc Thu	300.000.000	-	11.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Hưng Yên (i)	300.000.000	-	11.500.000.000	-
Cộng	300.000.000	-	11.800.000.000	-

(i)

Hợp đồng cho vay tiền số 02/2021/HĐCV/DTI-NKH ngày 30/11/2021, phụ lục hợp đồng cho vay số 01.02/2021/HĐCV/DTI-XDHY ngày 20/11/2022 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty CP Xăng dầu Hưng Yên

- Hạn mức cho vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng)

- Mục đích vay: Phục vụ mục đích bổ sung vốn lưu động

- Thời hạn cho vay: 12 tháng

- Lãi suất: 8%/năm

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	1.050.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	13.177.764.194	-	29.120.048.573	-
Cộng	13.177.764.194	-	30.170.048.573	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

10. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	106.033.205.018	-	145.311.163.083	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	-	41.080.000.000	-
+ Trần Đức Định	-	-	7.800.000.000	-
+ Vũ Hoàn Ngọc	-	-	26.280.000.000	-
+ Phạm Văn Thanh	-	-	7.000.000.000	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 (*)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Phải thu lãi hợp tác đầu tư (*)	6.000.000.000	-	-	-
- Phải thu về lãi cho vay	33.205.018	-	21.205.018	-
- Phải thu lãi thanh lý hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	-	4.209.958.065	-
Cộng	106.033.205.018	-	145.311.163.083	-

(*) Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 07/2022/NQ-HĐQT ngày 12/10/2022 về việc thông qua phương án góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3.

Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/TRILIMEX - DTI ngày 12/10/2022 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 về việc hợp tác đầu tư sửa chữa, cải tạo tòa nhà văn phòng tại số 487-489 Điện Biên Phủ, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và thực hiện dự án cung cấp vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng cho các khách hàng theo hợp đồng dài hạn:

- Mục đích: Bổ sung nguồn vốn thực hiện dự án hợp tác đầu tư nêu trên.
- Tổng vốn đầu tư bổ sung chưa bao gồm lãi vay: 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn) tương đương với 60% tổng vốn đầu tư.
- Thời gian thực hiện hợp tác: 12 tháng.
- Phân chia kết quả hợp tác đầu tư: dựa trên kết quả đầu tư, tỷ lệ vốn góp các bên thỏa thuận phân chia lãi, lỗ và rủi ro.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	600.662.007	2.609.624.823
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	-	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	9.069.151	3.793.394
- Chi phí trả trước nhà mẫu	591.592.856	2.605.831.429
- Các khoản khác	-	-
b) Dài hạn	102.867.835	119.684.935
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	102.867.835	117.886.126
- Chi phí mua bảo hiểm	-	-
- Các khoản khác	-	1.798.809
Cộng	703.529.842	2.729.309.758

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2023	1.124.723.637	1.124.723.637
30/06/2023	1.124.723.637	1.124.723.637
HAO MÒN LŨY KẾ		
01/01/2023	(144.369.769)	(144.369.769)
- Khấu hao trong năm	(70.295.228)	(70.295.228)
30/06/2023	(214.664.997)	(214.664.997)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2023	980.353.868	980.353.868
30/06/2023	910.058.640	910.058.640

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	77.839.311.584	77.839.311.584	37.913.870.187	37.913.870.187
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển DPH	37.395.741.289	37.395.741.289	28.108.624.199	28.108.624.199
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Trainco	358.052.232	358.052.232	367.828.227	367.828.227
- Công ty Cổ phần Stavian VP	29.031.750.000	29.031.750.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2	7.713.060.470	7.713.060.470	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán HD	-	-	2.500.000.000	2.500.000.000
- Phải trả người bán khác	3.340.707.593	3.340.707.593	6.937.417.761	6.937.417.761
Cộng	77.839.311.584	77.839.311.584	37.913.870.187	37.913.870.187

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	52.347.076	52.347.076	14.009.060.185	14.009.060.185
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina2	52.347.076	52.347.076	14.009.060.185	14.009.060.185
Cộng	52.347.076	52.347.076	14.009.060.185	14.009.060.185

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2023		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		30/06/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp								
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	49.331.873		18.549.320.899		18.598.652.772		-	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.736.019.946		84.860.898		141.267.712		1.679.613.132	
- Thuế thu nhập cá nhân	-		14.453.792		14.453.792		-	
- Các loại thuế khác	-		4.000.000		4.000.000		-	
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		35.600.253		35.600.253		-	
	1.785.351.819		18.688.235.842		18.793.974.529		1.679.613.132	

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	30/06/2023		Trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	108.442.712.325	108.276.712.329	10.800.000.000	3.273.000.000	100.915.712.325	100.915.712.325
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm (i)	3.300.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000	3.273.000.000	3.273.000.000	3.273.000.000
Phạm Thị Ngọc Thu (ii)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	-
Trái phiếu phát hành (iii)	98.976.712.329	98.976.712.329	1.500.000.000	-	97.476.712.329	97.476.712.329
+ <i>Mệnh giá trái phiếu</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	-	-	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
+ <i>Chi phí phát hành</i>	<i>(1.023.287.671)</i>	<i>(1.023.287.671)</i>	<i>1.500.000.000</i>	-	<i>(2.523.287.671)</i>	<i>(2.523.287.671)</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Nội dung	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	165.999.996	165.999.996	-	-
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bắc Từ Liêm (iii)</i>	165.999.996	165.999.996	-	-
<i>Vay dài hạn</i>	415.000.010	415.000.010	-	82.999.998
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bắc Từ Liêm (iii)</i>	415.000.010	415.000.010	-	82.999.998
Cộng	108.857.712.335	108.857.712.335	10.800.000.000	3.355.999.998
				101.413.712.333
				165.999.996
				165.999.996
				498.000.008
				498.000.008

Thông tin thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại ngày 30/06/2023:

- (i) Khế ước nhận nợ theo thông báo cấp tín dụng số 06/CV/CNHHK ngày 05/04/2022 của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hoàn Kiếm:
 - Hạn mức: 20.000.000.000 đồng hoặc ngoại tệ tương đương
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng
 - Thời hạn: 12 tháng
 - Tài sản bảo đảm: Bất động sản và căn hộ chung cư của bên thứ ba.
- (ii) Vay tiền theo Hợp đồng số 01/2023/HĐV/DTL-PTNT ngày 25/05/2023, Công ty vay của bà Phạm Thị Ngọc Thu với số tiền vay là 6.000.000.000 đồng, lãi suất vay 6%/năm, thời hạn vay từ ngày 25/05/2023 đến ngày 24/10/2023. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.
- (iii) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Từ Liêm theo các hợp đồng sau:
 - * Hợp đồng cho vay kèm thế chấp xe ô tô số 18/2021/HĐTD/TTKD BTL/01 ký ngày 22/12/2021
 - Số tiền vay: 810.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm mười triệu đồng)
 - Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô theo Hợp đồng mua bán số 21210998 ngày 01/11/2021 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty TNHH MTV Kinh doanh Ô tô Thăng Long nhằm phục vụ mục đích đi lại của khách hàng
 - Phương thức cho vay: Cho vay từng lần

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

- Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên
- Lãi suất cho vay:
 - Từ ngày 24/12/2021 đến ngày 24/12/2022 áp dụng lãi suất 8%/năm
 - Từ ngày 25/12/2022 đến ngày 24/12/2026 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần
- Tài sản bảo đảm: Xe ô tô con Ford Everest màu đen, biển kiểm soát 51K-063.46
- * Hợp đồng cho vay từng lần số 18/2021/HĐTD/TTKD BTL/02 ký ngày 22/12/2021
 - Số tiền vay: 20.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng)
 - Mục đích vay: Thanh toán phí bảo hiểm An tâm tín dụng
 - Phương thức cho vay: Cho vay từng lần
 - Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên
- (iv) Trái phiếu phát hành của Công ty:
 - Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty CP Đầu tư Đức Trung
 - Khối lượng phát hành: 1.000 trái phiếu
 - Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)/Trái phiếu
 - Kỳ hạn: 12 tháng
 - Lãi suất danh nghĩa: 12%/năm
 - Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm.
 - Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ
 - Mục đích phát hành: Thực hiện dự án hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2022/TRILIMEX - DTI giữa Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 và Công ty CP Đầu tư Đức Trung ngày 12/10/2022.
 - Tài sản bảo đảm:
 - + 9.027.000 (chín triệu không trăm hai mươi bảy nghìn) cổ phần phổ thông thuộc sở hữu bên thứ ba tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2;
 - + 2.000.000 (hai triệu) cổ phần phổ thông thuộc sở hữu bên thứ ba tại Công ty CP Đầu tư MST;
 - + 120 tỷ vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Trainco tại Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3;
 - + Quyền sử dụng đất đai và tài sản trên đất của lô đất số 23 Nguyễn Huy Tường, Thanh Xuân Trung, Hà Nội của Công ty TNHH Du lịch và Thương mại KTS bảo lãnh cho Công ty CP Đầu tư Đức Trung. Giá trị định giá là 30.200.000.000 đồng;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

+ Nguồn thu (Chi phí môi giới/ hoa hồng) từ Công ty CP Bất động sản Đô Thành: Công ty CP Đầu tư Đức Trung ký hợp đồng hợp tác phát triển dự án và Đại diện phân phối Dự án I - Tower Quy Nhơn số 1502/2022/HĐHT/DO THANH-DTI giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành và Công ty CP Đầu tư Đức Trung ngày 15/02/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Phí môi giới	622.012.979	9.603.891.228
- Lãi trái phiếu	5.917.808.219	1.906.849.315
- Chi phí kiểm toán	-	40.000.000
- Lãi vay phải trả	35.506.849	-
- Các khoản trích trước khác	1.954.349.315	47.500.000
	<u>8.529.677.363</u>	<u>11.598.240.543</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Bảo hiểm xã hội	9.894.000	-
- Nhận ký cược, ký quỹ	2.000.000.000	2.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	474.533	483.414
	<u>2.010.368.533</u>	<u>2.000.483.414</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***19. VỐN CHỦ SỞ HỮU****BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	
01/01/2022	120.977.540.000	7.588.173.558	128.565.713.558		
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-		
- Lãi trong năm trước	-	6.926.300.312	6.926.300.312		6.926.300.312
31/12/2022	120.977.540.000	14.514.473.870	135.492.013.870		
01/01/2023	120.977.540.000	14.514.473.870	135.492.013.870		
- Lãi trong năm nay	-	161.606.183	161.606.183		161.606.183
30/06/2023	120.977.540.000	14.676.080.053	135.653.620.053		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
a) Doanh thu	185.873.739.115	31.549.303.788
- Doanh thu bán hàng	120.803.560.775	22.465.397.453
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	65.070.178.340	9.083.906.335
Cộng	<u>185.873.739.115</u>	<u>31.549.303.788</u>

b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 28.1

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	114.579.162.612	22.229.961.930
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	68.713.380.947	6.691.007.699
Cộng	<u>183.292.543.559</u>	<u>28.920.969.629</u>

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.901.690	2.341.163.340
- Lãi hợp tác đầu tư	6.000.000.000	-
- Lãi phải thu theo thanh lý hợp đồng	1.838.233.104	-
Cộng	<u>7.868.134.794</u>	<u>2.341.163.340</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	274.357.301	42.531.569
- Lãi trái phiếu	5.917.808.219	-
- Chi phí tài chính khác	3.583.032.852	-
Cộng	<u>9.775.198.372</u>	<u>42.531.569</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	311.183.605	349.547.875
- Chi phí nhân viên quản lý	185.404.126	158.735.435
- Chi phí vật liệu quản lý	42.543.980	22.759.440
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.363.500	-
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	-	70.295.228
- Thuế, phí và lệ phí	26.649.505	4.500.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.222.494	93.257.772
Cộng	311.183.605	349.547.875

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	246.467.081	4.559.984.335
Các khoản chi phí không được khấu trừ	116.481.292	17.465.525
- Khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất	-	-
- Các khoản chi phí (phạt)	116.481.292	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	362.948.373	4.577.449.860
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	72.589.675	915.489.972
Chi phí thuế TNDN của các năm trước	12.271.223	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	84.860.898	915.489.972

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	161.606.183	3.644.494.363
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	12.097.754	12.097.754
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	13	301

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

27. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Công ty hoạt động kinh doanh ở trong lãnh thổ Việt Nam nên không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Chỉ tiêu	Hoạt động bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng bộ phận đã báo cáo
	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	120.803.560.775	65.070.178.340	185.873.739.115
Chi phí bộ phận	114.579.162.612	68.713.380.947	183.292.543.559
Kết quả kinh doanh bộ phận	6.224.398.163	(3.643.202.607)	2.581.195.556
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			311.183.605
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			2.270.011.951
Doanh thu hoạt động tài chính			7.868.134.794
Chi phí tài chính			9.775.198.372
Thu nhập khác			-
Chi phí khác			116.481.292
Thuế TNDN hiện hành			84.860.898
Lợi nhuận sau thuế			161.606.183
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	21.868.810.679	54.541.358.185	76.410.168.864
Tài sản không phân bổ			258.241.518.044
Tổng tài sản			334.651.686.908
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	37.806.140.597	8.529.677.362	46.335.817.959
Nợ phải trả không phân bổ			152.662.248.896
Tổng nợ phải trả			198.998.066.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

28. THÔNG TIN KHÁC

28.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

a. Thông tin bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Bà Tạ Thị Dinh - Chủ tịch HĐQT là Phó TGD Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2 (đến ngày 26/05/2023)

b. Giao dịch với bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Giá trị</u>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2	Doanh thu bán hàng	382.790.680

28.2 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã được soát xét.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Kế toán trưởng

Đoàn Thị Quỳnh Trang

Giám đốc



Vũ Chí Công