

Số: 11/PT-2024

TP.HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2024

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

**1. Tên Tổ chức:**

- Mã chứng khoán: PTD
- Địa chỉ: 361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP.HCM
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 3811 6823 – Fax: 028 38116843
- Email: [phucthinh@phucthinh.com.vn](mailto:phucthinh@phucthinh.com.vn) – Website: [www.phucthinh.com.vn](http://www.phucthinh.com.vn)

**2. Nội dung công bố:**

**- BCTC năm 2023**

- BCTC năm 2023 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC

gồm:

- trực
- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị thuộc);
  - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có

Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022)

Có  Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 22/03/2024 tại đường dẫn [www.phucthinh.com.vn](http://www.phucthinh.com.vn)

**3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2023**  
Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:
- Đối tác giao dịch:
- Tỷ lệ giao dịch (*giá trị giao dịch/ tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất*):
- Ngày hoàn thành giao dịch:

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 công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng và hợp nhất năm 2023;
- Văn bản giải trình.

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**TRẦN MINH TRÚC**



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC  
PHÚC THỊNH VÀ CÔNG TY CON**  
Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023  
đã được kiểm toán

Được kiểm toán bởi

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

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

[www.aascs.com.vn](http://www.aascs.com.vn)

Tel : (+84) 028 3820 5944

Fax : (+84) 028 3820 5947



## MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	01 - 02
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	03 - 04
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 41

0501  
CÔNG  
TN  
HỊCH VỤ  
CHÍNH  
VÀ KIẾ  
PHIẾ  
1 - T.F

0236  
CÔNG  
CỔ P  
T KẾ  
THƯƠNG  
HỨC  
VU - T

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh và Công ty con (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023.

### I. KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102005808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 07 năm 2001.

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đăng ký kinh doanh lần đầu tại ngày 07 tháng 01 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 23 tháng 01 năm 2024.

Vốn điều lệ : 32.000.000.000 đồng  
Vốn pháp định : 6.000.000.000 đồng  
Trụ sở chính : 361 Lê Trọng Tấn, P.Sơn Kỳ, Q.Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Thiết Kế, Xây Dựng, Thương Mại và Kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng nhà các loại; Chuẩn bị mặt bằng; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Sửa chữa thiết bị điện; Đại lý, môi giới đấu giá; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất các cấu kiện kim loại; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

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

Họ tên	Chức danh	Ngày bổ nhiệm
<b>- Hội đồng Quản trị</b>		
Ông : Tô Khải Đạt	Chủ tịch	29/12/2023
Ông : Trần Minh Trúc	Thành viên	29/12/2023
Ông : Hoàng Trường Giang	Thành viên	26/05/2018
Ông : Hồ Quang Trung	Thành viên	26/05/2018
Ông : Yang, Pei Long	Thành viên	26/05/2018
<b>- Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông : Trần Minh Trúc	Tổng Giám đốc	29/12/2023
Ông : Tô Thuận Cơ	Phó Tổng Giám đốc	01/02/2024
<b>- Kế toán trưởng</b>		
Ông : Nguyễn Hoàng Vũ	Kế Toán trưởng	23/07/2020
<b>- Ban Kiểm soát</b>		
Bà : Dương Thị Ngọc Thủy	Trưởng ban	15/04/2023
Ông : Trần Ngọc Tú	Thành viên	15/04/2023
Ông : Trần Thị Liên	Thành viên	15/04/2023
<b>- Người đại diện pháp luật</b>		
Ông : Trần Minh Trúc	Tổng Giám đốc	

### III. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty tại ngày 31/12/2023 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này.

**IV. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**V. KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023.

**VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT:**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**VII. CAM KẾT KHÁC**

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

**VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh và Công ty con phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023.

Duyệt, ngày 18 tháng 03 năm 2024

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TRẦN MINH TRÚC**

Số: 225/BCKT/TC/2024/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng  
CTCP THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH VÀ CÔNG TY**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh và Công ty con (sau đây gọi tắt là Công ty), được lập ngày 18/03/2024, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh và Công ty con cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2024  
Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam



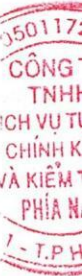
LÊ VĂN TUẤN

Số giấy CNDKHN kiểm toán: 0479-2023-142-1

Kiểm toán viên

NGUYỄN THỊ MỸ NGỌC

Số giấy CNDKHN kiểm toán: 1091-2023-142-1





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>190.820.873.547</b>	<b>223.630.748.446</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>11.456.491.855</b>	<b>10.253.563.531</b>
Tiền	111		6.351.537.473	5.148.609.149
Các khoản tương đương tiền	112		5.104.954.382	5.104.954.382
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.11	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>79.922.376.554</b>	<b>85.363.587.743</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	71.463.996.395	71.007.373.756
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	11.548.265.245	2.132.600.468
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	9.005.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.513.831.556	3.218.613.519
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.603.716.642)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.6	<b>70.345.029.076</b>	<b>100.070.531.625</b>
Hàng tồn kho	141		70.345.029.076	100.070.531.625
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>29.096.976.062</b>	<b>27.943.065.547</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	54.642.150	191.658.250
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.14	29.042.333.912	27.751.407.297
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>49.286.925.281</b>	<b>53.950.261.929</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.074.604.286</b>	<b>1.512.706.467</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.072.380.286	1.503.810.467
- Nguyên giá	222		10.756.203.103	10.723.812.194
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.683.822.817)	(9.220.001.727)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.8	2.224.000	8.896.000
- Nguyên giá	228		553.940.120	553.940.120
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(551.716.120)	(545.044.120)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.9	<b>41.344.748.301</b>	<b>43.333.977.933</b>
- Nguyên giá	231		54.274.740.909	54.274.740.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.929.992.608)	(10.940.762.976)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.11	<b>6.433.917.687</b>	<b>6.636.838.360</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		6.433.917.687	6.636.838.360
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>433.655.007</b>	<b>2.466.739.169</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	433.655.007	2.466.739.169
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>240.107.798.828</b>	<b>277.581.010.375</b>
(270=100+200)				

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>185.000.264.275</b>	<b>221.753.206.930</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>183.310.541.052</b>	<b>212.624.039.934</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	51.851.455.256	64.372.054.279
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	994.447.686	1.030.733.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.396.332.453	1.389.167.170
Phải trả người lao động	314	V.15	4.671.523.244	2.760.366.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		135.083.858	24.553.441.799
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		19.214.607.500	35.190.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	3.418.174.405	3.037.633.160
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	96.378.794.247	76.077.178.718
Quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành	322	V.17	4.250.122.403	4.213.465.808
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.689.723.223</b>	<b>9.129.166.996</b>
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	293.283.223	426.726.996
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	1.396.440.000	8.702.440.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>55.107.534.553</b>	<b>55.827.803.445</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19	<b>55.107.534.553</b>	<b>55.827.803.445</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		32.000.000.000	32.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		11.512.000.000	11.512.000.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		645.632.436	646.323.080
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.833.415.243	6.796.758.648
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.080.683.177	4.838.198.606
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.019.885.416	4.471.632.653
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		3.060.797.761	366.565.953
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.803.697	34.523.111
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>240.107.798.828</b>	<b>277.581.010.375</b>

Người lập biểu - Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Vũ

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Minh Trúc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	463.003.228.610	366.150.340.840
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		39.559.280	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>462.963.669.330</b>	<b>366.150.340.840</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	417.605.029.624	339.135.778.588
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>45.358.639.706</b>	<b>27.014.562.252</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.299.285.369	1.010.768.218
Chi phí tài chính	22	VI.4	9.412.473.793	5.650.346.989
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		9.209.917.367	5.592.090.912
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(202.920.673)	(59.924.439)
Chi phí bán hàng	25	VI.7.1	4.585.712.755	147.792.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.2	28.488.711.535	24.155.759.693
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>3.968.106.319</b>	<b>(1.988.492.651)</b>
Thu nhập khác	31	VI.5	1.750.771.572	3.550.595.923
Chi phí khác	32	VI.6	760.418.598	289.362.773
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>990.352.974</b>	<b>3.261.233.150</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>4.958.459.293</b>	<b>1.272.740.499</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	1.900.273.059	906.174.546
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>3.058.186.234</b>	<b>366.565.953</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế công ty mẹ	61		3.058.186.234	366.565.953
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN cổ đông không kiểm soát	62		-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	956	92
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập biểu - Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Vũ

Lập ngày 18 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Minh Trúc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	4.958.459.293	1.272.740.499
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.459.722.722	2.811.669.833
- Các khoản dự phòng	03	4.603.716.642	59.924.439
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(548.790.270)	23.422.768
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(608.344.684)	(998.200.165)
- Chi phí lãi vay	06	9.209.917.367	5.592.090.912
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>20.074.681.070</b>	<b>8.761.648.286</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(453.432.068)	(38.066.460.178)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	29.725.502.549	(54.313.590.528)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(48.588.257.044)	22.035.162.229
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	2.170.100.262	(2.105.279.112)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(9.209.917.367)	(5.592.090.912)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(2.375.968.446)	(2.351.218.396)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(608.343.405)	(504.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh</b>	<b>20</b>	<b>(9.265.634.449)</b>	<b>(72.135.828.611)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(32.390.909)	(238.500.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	799.840.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	608.344.684	998.200.165
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>575.953.775</b>	<b>1.559.540.165</b>



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	VII.3	267.988.860.653	191.744.264.947
Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(254.993.245.124)	(122.599.703.250)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.106.209.000)	(3.423.136.350)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>9.889.406.529</b>	<b>65.721.425.347</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>1.199.725.855</b>	<b>(4.854.863.099)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>10.253.563.531</b>	<b>15.106.583.470</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.202.469	1.843.160
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	V.1	<b>11.456.491.855</b>	<b>10.253.563.531</b>

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu - Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Vũ

Tổng Giám đốc



Trần Minh Trúc



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102005808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 07 năm 2001.

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đăng ký kinh doanh lần đầu tại ngày 07 tháng 01 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; đăng ký thay đổi lần thứ 12 vào ngày 23 tháng 01 năm 2024.

Trụ sở chính : 361 Lê Trọng Tấn, P.Sơn Kỳ, Q.Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Vốn điều lệ : 32.000.000.000 đồng

Chi tiết vốn điều lệ như sau (\*):

Cổ đông	Quốc tịch	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
		Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
- Tô Khải Đạt	Việt Nam	7.600.000.000	23,75%	7.600.000.000	23,75%
- Ngô Liên Đồng Hoàng Lan	Việt Nam	3.200.000.000	10,00%	3.200.000.000	10,00%
- Hồ Thanh Đức	Việt Nam	1.600.000.000	5,00%	1.600.000.000	5,00%
- Trần Minh Trúc	Việt Nam	1.600.000.000	5,00%	1.600.000.000	5,00%
- Bùi Quang Huân	Việt Nam	640.000.000	2,00%	640.000.000	2,00%
- Nguyễn Hoàng Vũ	Việt Nam	380.000.000	1,19%	380.000.000	1,19%
- Cổ đông khác		16.980.000.000	53,06%	16.980.000.000	53,06%
<b>Tổng cộng</b>		<b>32.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Ghi chú (\*): theo Danh sách cổ đông ngày 12/05/2023 để thực hiện chia cổ tức năm 2022.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Thiết Kế, Xây Dựng, Thương Mại và Kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng nhà các loại; Chuẩn bị mặt bằng; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Sửa chữa thiết bị điện; Đại lý, môi giới đầu giá; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất các cấu kiện kim loại; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

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

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

6. Số lượng Cán bộ công nhân viên tại công ty : 112 người

7. Cấu trúc doanh nghiệp :

Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
<b>a. Công ty con</b>			
- Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation	National Way 1, BavetKangdel Village, Sangkat Bavet city, Svay Rieng Province, Cambodia.	60%	60%

Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định đóng cửa Công ty con là Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 15/BBH/HĐQT-2021 và Quyết định số 15/QĐ/HĐQT-2021 ngày 08 tháng 11 năm 2021. Tuy nhiên, đến thời điểm này, Công ty con đã nộp hồ sơ giải thể lên Cơ quan thuế Cambodia chờ giải quyết và chưa có kết quả giải quyết.

**b. Công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:**

- Công ty cổ phần Bồi Long	Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 50, KP Bình Chánh Đông, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, Việt Nam	45%	45%
----------------------------	--	-----	-----

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

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

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

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.

3. Cơ sở hợp nhất

a. Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Báo cáo tài chính của Công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt, trong đó:

+ Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 567/BKHĐT-ĐTRNN do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 12/11/2012 với tổng vốn đầu tư là 500.000,00 USD tương đương 10,5 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Công ty tại dự án Phúc Thịnh (Cambodia) Corporation là 300.000,00 USD tương đương 6,261 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 60%.

b. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến quyền mất kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập Đoàn trong tài sản thuần của Công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại Công ty con được ghi vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

**c. Mất quyền kiểm soát**

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các khoản mục vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

**d. Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất**

Các số dư trong nội bộ Tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại đơn vị nhận đầu tư.

**e. Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát chuyển giao cho Tập đoàn. Quyền kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

**f. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con, công ty liên doanh và liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lợi thế thương mại âm) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con được ghi giảm đến giá trị thu hồi khi Ban điều hành xác định rằng khoản này không thể thu hồi đầy đủ.

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

**1. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc 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 giao ngay: áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận góp vốn: 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: 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 nợ phải trả: áp dụng tỷ giá mua 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.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính.

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

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

## 2. 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.

## 3. 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. 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.

#### **b. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát**

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.

- 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.

#### **c. 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.

### **4. 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.

Các khoản phải thu giao dịch bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán.

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

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

Tại thời điểm lập BCTC 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 cổ phần Á Châu công bố tại thời điểm lập BCTC.

**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).

## 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính.

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

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho : phương pháp bình quân gia quyền

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho : phương pháp kê khai thường xuyên

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.

## 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

### a. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hoá thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo KQKD.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 25 năm

- Máy móc, thiết bị	02 - 08	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 07	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07	năm

#### b. Tài sản cố định vô hình

##### Quyền sử dụng đất:

- Quyền sử dụng đất được Nhà Nước giao có thu tiền sử dụng đất;
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp;
- Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà tiền thuê đất đã được trả trước cho thời hạn dài hơn 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá và không tính khấu hao. Tài sản vô hình tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng bao gồm:

+ Phần mềm máy tính	02 - 10	năm
+ Quyền phát hành	02 - 10	năm
+ Tài sản vô hình khác	02 - 10	năm

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư

Trong quá trình sử dụng, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

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

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

- Quyền sử dụng đất	không trích khấu hao theo quy định
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm

#### 8. Xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 9. 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.

#### 10. 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.

Các khoản phải trả giao dịch bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản 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.

#### 11. 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. Các khoản vay, nợ phải trả bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty vay tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

- Các khoản vay, 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, 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, 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 có giao dịch khoản vay.

#### 12. 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.

### 13. 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.

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 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.

#### c. 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, 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.

#### 14. 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.

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

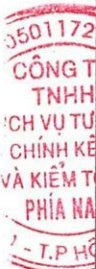
Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được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

#### 15. 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.

#### 16. 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.

#### 17. 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.

#### 18. 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...

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

##### - Thuế thu nhập hiện hành

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

##### - Thuế thu nhập hoãn lại

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



Mẫu số B09-DN/HN

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

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

#### 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 hình thức pháp lý.

Bên liên quan và giao dịch với các bên có liên quan trong năm: xem thuyết minh số VIII.1



Đơn vị tính: VND

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	165.140.550	336.980.684
+ Tiền mặt (VND)	98.058.816	272.298.257
+ Tiền mặt (KHR)	67.081.734	64.682.427
- Tiền gửi ngân hàng	6.186.396.923	4.811.628.465
+ Tiền gửi (VND)	6.159.151.411	4.785.324.615
+ Tiền gửi (USD)	4.818.000	4.678.500
+ Tiền gửi (KHR)	22.427.512	21.625.350
- Các khoản tương đương tiền (*)	5.104.954.382	5.104.954.382
+ Tiền gửi (VND)	5.104.954.382	5.104.954.382
<b>Cộng</b>	<b>11.456.491.855</b>	<b>10.253.563.531</b>

**Ghi chú (\*):**

- Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn với lãi suất 2,3%/năm - 2,9%/năm.
- Giá các khoản tiền gửi dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn là 5.104.954.382 đồng.

**2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>2.1. Phải thu ngắn hạn</b>		
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	1.058.367.233	1.058.367.233
- Công ty TNHH Cự Thành	9.480.240.000	7.344.000.000
- Công ty TNHH Nội thất gỗ Da Fang	3.353.043.738	17.263.500.000
- Công ty cổ phần Khải Hoàn Quốc Tế	41.007.759.866	8.188.033.283
- Công ty TNHH Dệt sợi Louvre	-	28.560.000.000
- Jifa Huahue (Cambodia) Knitting Co., Ltd	15.285.711.791	
- Các khách hàng khác	1.278.873.767	8.593.473.240
<b>Cộng</b>	<b>71.463.996.395</b>	<b>71.007.373.756</b>

**2.2. Phải thu dài hạn**

**3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>3.1. Ngắn hạn</b>		
- Công ty TNHH TM Cơ khí Công nghiệp Đại Nghĩa	1.028.731.440	-
- Công ty TNHH XD công trình Hùng Vương	74.913.340	-
- Công ty TNHH MTV XD TM Phúc Tâm Tín	1.015.185.595	-
- Công ty TNHH Cơ khí & Xây lắp Anh Pha	1.041.000.000	1.049.957.800
- Công ty CP Cao Nguyên Plus	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Đất Thủ	1.323.500.597	-
- Công ty TNHH MTV TM XD Phú Sơn Lâm	1.046.289.734	-
- Nhà cung cấp khác	5.018.644.539	82.642.668
<b>Cộng</b>	<b>11.548.265.245</b>	<b>2.132.600.468</b>

**3.2. Dài hạn**

#### 4. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>4.1.Ngắn hạn</b>	-	<b>9.005.000.000</b>
- Công ty cổ phần Bồi Long (*)	-	9.005.000.000
<b>4.2.Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>9.005.000.000</b>

Ghi chú: (\*) Khoản phải thu về cho vay với thời hạn 1 năm, lãi suất 8%/năm.

#### 5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- CTCP Bồi Long	-	-	776.974.017	-
- Tạm ứng	933.581.906	-	1.430.742.330	-
- Ký quỹ ký cược	563.000.000	-	563.000.000	-
- Khác	17.249.650	-	447.897.172	-
<b>Cộng</b>	<b>1.513.831.556</b>	<b>-</b>	<b>3.218.613.519</b>	<b>-</b>

#### 6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên, vật liệu	20.438.183	-	20.438.183	-
- Công cụ, dụng cụ	185.371.146	-	173.147.444	-
- Chi phí SXKD dở dang (*)	70.068.413.747	-	98.976.305.998	-
- Hàng hóa	70.806.000	-	900.640.000	-
<b>Cộng</b>	<b>70.345.029.076</b>	<b>-</b>	<b>100.070.531.625</b>	<b>-</b>

Ghi chú: (\*) Bao gồm các công trình dở dang sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- CTCP Khải Hoàn Quốc Tế	-	38.175.207.139
- Công ty TNHH Billion Industrial Việt Nam	33.770.453.528	33.130.032.723
- Công ty TNHH Cự Thành	2.505.046.906	5.510.179.827
- Công ty TNHH Dệt sợi Louvre	30.623.880.562	17.933.117.318
- Công ty TNHH Nội thất gỗ Da Fang	-	2.790.684.974
- Công ty TNHH May mặc Qingdao Roy-NE (Việt Nam)	2.591.243.046	-
- Khác	577.789.705	1.437.084.017
<b>Cộng</b>	<b>70.068.413.747</b>	<b>98.976.305.998</b>

**7 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, đồ dùng quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	-	3.398.778.229	5.812.581.819	1.512.452.146	-	10.723.812.194
Số tăng trong năm	-	-	-	32.390.909	-	32.390.909
- Mua trong năm	-	-	-	32.390.909	-	32.390.909
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	3.398.778.229	5.812.581.819	1.544.843.055	-	10.756.203.103
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	-	2.832.820.579	5.103.277.857	1.283.903.291	-	9.220.001.727
Số tăng trong năm	-	86.104.475	282.590.892	95.125.723	-	463.821.090
- Khấu hao trong năm	-	86.104.475	282.590.892	95.125.723	-	463.821.090
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	2.918.925.054	5.385.868.749	1.379.029.014	-	9.683.822.817
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	-	565.957.650	709.303.962	228.548.855	-	1.503.810.467
Tại ngày cuối năm	-	479.853.175	426.713.070	165.814.041	-	1.072.380.286

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

: 7.207.867.921 VND



**8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	-	-	-	553.940.120	-	553.940.120
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	553.940.120	-	553.940.120
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	-	-	-	545.044.120	-	545.044.120
Số tăng trong năm	-	-	-	6.672.000	-	6.672.000
- Khấu hao trong năm	-	-	-	6.672.000	-	6.672.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	551.716.120	-	551.716.120
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	-	-	-	8.896.000	-	8.896.000
Tại ngày cuối năm	-	-	-	2.224.000	-	2.224.000

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

: 74.733.120 VND

**9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	Số cuối năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số đầu năm
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>				
- Quyền sử dụng đất	4.544.000.000	-	-	4.544.000.000
- Nhà	49.730.740.909	-	-	49.730.740.909
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>54.274.740.909</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54.274.740.909</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	12.929.992.608	1.989.229.632	-	10.940.762.976
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>12.929.992.608</b>	<b>1.989.229.632</b>	<b>-</b>	<b>10.940.762.976</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Quyền sử dụng đất	4.544.000.000	-	-	4.544.000.000
- Nhà	36.800.748.301	-	-	38.789.977.933
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>41.344.748.301</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43.333.977.933</b>

**Ghi chú:** Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại 361 Lê Trọng Tấn, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ

**10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>10.1. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	54.642.150	191.658.250
<b>Cộng</b>	<b>54.642.150</b>	<b>191.658.250</b>
<b>10.2. Dài hạn</b>		
- Chi phí sử dụng hạ tầng, thuê đất	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	433.655.007	2.466.739.169
<b>Cộng</b>	<b>433.655.007</b>	<b>2.466.739.169</b>

## 11 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
<b>11.1. Chứng khoán kinh doanh</b>	-	-	-	-	-	-
<b>11.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	-	-	-	-	-	-
<b>11.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>6.433.917.687</b>	-	-	<b>6.636.838.360</b>	-	-
<i>a. Đầu tư vào công ty con</i>	-	-	-	-	-	-
<i>b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>6.433.917.687</i>	-	-	<i>6.636.838.360</i>	-	-
+ Công ty cổ phần Bồi Long (**)	6.433.917.687	-	-	6.636.838.360	-	-
<i>c. Đầu tư vào đơn vị khác</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.433.917.687</b>	-	-	<b>6.636.838.360</b>	-	-

### Ghi chú:

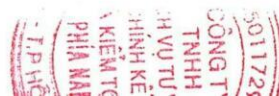
(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(\*\*) Khoản đầu tư được thực hiện theo Quyết định của Hội đồng quản trị ngày 10/04/2017 với số vốn đầu tư là 16,2 tỷ đồng chiếm 45% vốn điều lệ.



**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>12.1. Ngắn hạn</b>				
- CTCP XD TM XD Đại Lộc Phát	3.142.198.915	3.142.198.915	5.027.734.907	5.027.734.907
- CTCP DIC - Đồng Tiến	112.319.142	112.319.142	1.012.319.142	1.012.319.142
- Cty TNHH Minh Ngân Phát	75.345.753	75.345.753	3.555.475.728	3.555.475.728
- CTCP Xây dựng Nam Nguyên	993.829.727	993.829.727	4.180.240.000	4.180.240.000
- Cty TNHH Xây dựng Phú Sơn Nam	656.207.993	656.207.993	1.386.898.106	1.386.898.106
- CTCP Siêu thị VLXD Thế giới nhà	4.750.922.513	4.750.922.513	3.063.288.500	3.063.288.500
- Cty TNHH Tôn thép Vạn Đại Thành	3.975.050.282	3.975.050.282	-	-
- Cty TNHH Công nghệ Ba Dương	-	-	3.682.381.990	3.682.381.990
- Cty TNHH Phát triển cơ khí XD - TM Nghĩa Phát	19.040.135.239	19.040.135.239	4.542.868.026	4.542.868.026
- Cty TNHH TM DV Hải Long Thủy	233.984.056	233.984.056	1.406.160.000	1.406.160.000
- Cty TNHH Cơ khí XD Phương Kha	-	-	2.283.907.039	2.283.907.039
- Cty TNHH MTV TM XD Phú Sơn Lâm	-	-	1.502.971.751	1.502.971.751
- Cty TNHH XD TM và DV Sơn Hoà Phát	819.574.831	819.574.831	1.427.407.942	1.427.407.942
- CTCP XD và kết cấu thép Trường Phú CN.Bình Dương	2.733.919.170	2.733.919.170	5.891.928.631	5.891.928.631
- Nhà cung cấp khác	15.317.967.635	15.317.967.635	25.408.472.517	25.408.472.517
<b>Cộng</b>	<b>51.851.455.256</b>	<b>51.851.455.256</b>	<b>64.372.054.279</b>	<b>64.372.054.279</b>
<b>12.2. Dài hạn</b>				
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>





### 13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

#### 13.1. Ngắn hạn

- Jifa Huahe (Cambodia) K Fusheng E and C (Cambodia) Co., Ltd
- Công ty TNHH IMP Khải Hoàn
- Các khách hàng khác

Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
	994.447.686	-
	-	1.000.000.000
	-	30.733.000
<b>Cộng</b>	<b>994.447.686</b>	<b>1.030.733.000</b>

#### 13.2. Dài hạn

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

	Số cuối năm		Phát sinh trong năm		Số đầu năm	
	Khoản phải thu	Khoản phải trả	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Khoản phải thu	Khoản phải trả
- Thuế GTGT	29.042.333.912	-	1.290.926.615	-	27.751.407.297	-
- Thuế nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
- Thuế TNDN	-	1.780.321.290	3.250.115.190	2.375.968.446	-	906.174.546
- Thuế TNCN	-	616.011.163	1.694.567.206	1.561.548.667	-	482.992.624
- Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
- Khác	-	-	60.011.263	60.011.263	-	-
<b>Cộng</b>	<b>29.042.333.912</b>	<b>2.396.332.453</b>	<b>6.298.620.274</b>	<b>4.000.528.376</b>	<b>27.751.407.297</b>	<b>1.389.167.170</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Lương và các khoản khác	4.671.523.244	2.760.366.000
<b>Cộng</b>	<b><u>4.671.523.244</u></b>	<b><u>2.760.366.000</u></b>

**16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>16.1.Phải trả khác ngắn hạn</b>		
- BHXH, BHYT, BHTN	-	-
- Kinh phí công đoàn	-	9.101.500
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	502.480.000	-
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	796.093.350	723.326.209
- Quỹ công đoàn	1.674.601.055	1.716.566.355
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	445.000.000	588.639.096
<b>Cộng</b>	<b><u>3.418.174.405</u></b>	<b><u>3.037.633.160</u></b>
<b>16.2.Phải trả khác dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	293.283.223	426.726.996
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>293.283.223</u></b>	<b><u>426.726.996</u></b>

**17 . QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số đầu năm	4.213.465.808	3.658.357.220
Số trích trong năm	36.656.595	559.108.588
Số chi trong năm	-	(4.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>4.250.122.403</u></b>	<b><u>4.213.465.808</u></b>

## 18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>18.1. Vay ngắn hạn (*)</b>						
- ACB CN.Tân Bình	71.576.635.434	71.576.635.434	154.213.701.840	152.243.005.454	69.605.939.048	69.605.939.048
- MB CN.Sài Gòn	24.802.158.813	24.802.158.813	108.321.158.813	89.990.239.670	6.471.239.670	6.471.239.670
<b>Cộng</b>	<b>96.378.794.247</b>	<b>96.378.794.247</b>	<b>262.534.860.653</b>	<b>242.233.245.124</b>	<b>76.077.178.718</b>	<b>76.077.178.718</b>
<b>18.2. Vay dài hạn</b>						
- Cá nhân	1.396.440.000	1.396.440.000	5.454.000.000	12.760.000.000	8.702.440.000	8.702.440.000
<b>Cộng</b>	<b>1.396.440.000</b>	<b>1.396.440.000</b>	<b>5.454.000.000</b>	<b>12.760.000.000</b>	<b>8.702.440.000</b>	<b>8.702.440.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>97.775.234.247</b>	<b>97.775.234.247</b>	<b>267.988.860.653</b>	<b>254.993.245.124</b>	<b>84.779.618.718</b>	<b>84.779.618.718</b>

### Ghi chú:

(\*) Vay ngắn hạn là các khoản vay ngắn hạn của ngân hàng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, phát hành bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng và bảo hành. Lãi suất các khoản vay là 7%/năm - 7,55%/năm.

Tài sản đảm bảo các khoản vay:

- Tiền gửi có kỳ hạn: : 5.104.954.382 VND xem mục V.1
- Bất động sản : 45.323.207.565 VND xem mục V.9
- Bảo lãnh cá nhân : Bất động sản và tài sản khác thuộc sở hữu của ông Tô Khải Đạt và bà Từ Mỹ

(\*\*) Vay dài hạn là khoản vay ông Tô Khải Đạt - Tổng Giám đốc Công ty - để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn khoản vay là 24 tháng và không chịu lãi suất vay.

## 19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>11.512.000.000</b>	<b>516.150.785</b>	<b>6.237.650.060</b>	<b>9.439.154.787</b>	<b>58.547.288</b>	<b>59.763.502.920</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	-	366.565.953	-	366.565.953
- Chênh lệch tỷ giá	-	-	130.172.295	-	(104.304.958)	(24.024.177)	1.843.160
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.200.000.000)	-	(3.200.000.000)
- Thù lao HĐQT, BTGD và BKS	-	-	-	-	(545.000.000)	-	(545.000.000)
- Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	-	-	559.108.588	(1.118.217.176)	-	(559.108.588)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	(559.108.588)	-	(559.108.588)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	559.108.588	(559.108.588)	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>11.512.000.000</b>	<b>646.323.080</b>	<b>6.796.758.648</b>	<b>4.838.198.606</b>	<b>34.523.111</b>	<b>55.827.803.445</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>11.512.000.000</b>	<b>646.323.080</b>	<b>6.796.758.648</b>	<b>4.838.198.606</b>	<b>34.523.111</b>	<b>55.827.803.445</b>
- Tăng vốn trong năm này	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận sau thuế năm này	-	-	-	-	3.058.186.234	-	3.058.186.234
- Chênh lệch tỷ giá	-	-	(690.644)	-	2.611.527	1.280.586	3.201.469
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.200.000.000)	-	(3.200.000.000)
- Thù lao HĐQT, BTGD và BKS	-	-	-	-	(545.000.000)	-	(545.000.000)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	36.656.595	(73.313.190)	-	(36.656.595)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	(36.656.595)	-	(36.656.595)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	36.656.595	(36.656.595)	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ nay</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>11.512.000.000</b>	<b>645.632.436</b>	<b>6.833.415.243</b>	<b>4.080.683.177</b>	<b>35.803.697</b>	<b>55.107.534.553</b>

**19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Bên liên quan	15.020.000.000	15.020.000.000
- Cá nhân	16.980.000.000	16.980.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>32.000.000.000</u></b>	<b><u>32.000.000.000</u></b>

**c. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	3.200.000	3.200.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	3.200.000	3.200.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.200.000	3.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đồng/cổ phiếu	

**d. Cổ tức đã trả**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông	3.106.209.000	3.423.136.350

**20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**20.1. Tài sản thuê ngoài**

**20.2. Tài sản nhận giữ hộ**

**20.3. Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
+ Dollar Mỹ (USD)	\$ 200,00	\$ 200,00
+ Riel Campuchia (KHR)	KHR 15.165.661	KHR 15.165.661

**20.3. Nợ khó đòi đã xử lý**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Xoá nợ do không có khả năng thu hồi, gồm:		
- Công ty TNHH Chế biến gỗ Khánh Phát	127.877.365	127.877.365
- Công ty TNHH Xây dựng Pha Định	211.093.899	211.093.899
- Giga Resource (Cambodia) Co., Ltd	278.160.000	278.160.000
- Công ty TNHH XNK Long Vĩnh Phát	7.193.839	7.193.839
- Công ty cổ phần Martland	2.703.934	2.703.934
<b>Cộng</b>	<b><u>627.029.037</u></b>	<b><u>627.029.037</u></b>

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

Đơn vị tính: VND

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

**1.1. Doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	326.983.315.154	356.907.112.482
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.519.645.217	7.035.397.305
- Doanh thu bán hàng	127.460.708.959	2.207.831.053
- Doanh thu khác	39.559.280	-

**Cộng**

**463.003.228.610**      **366.150.340.840**

**1.2. Doanh thu đối với các bên liên quan**

*Xem mục VIII.1*

**2 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn hợp đồng xây dựng	321.504.458.150	332.587.499.795
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.351.398.683	4.543.061.479
- Giá vốn hàng bán	91.749.172.791	2.005.217.314

**Cộng**

**417.605.029.624**      **339.135.778.588**

**3 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	608.344.684	998.200.165
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	142.150.415	12.568.053
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	548.790.270	-

**Cộng**

**1.299.285.369**      **1.010.768.218**

**4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay	9.209.917.367	5.592.090.912
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	202.556.426	34.833.309
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	23.422.768

**Cộng**

**9.412.473.793**      **5.650.346.989**

**5 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản thu nhập khác	1.750.771.572	3.550.595.923

**Cộng**

**1.750.771.572**      **3.550.595.923**



**6 . CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Phạt chậm nộp, vi phạm hành chính	162.344.755	225.178.466
- Thuế GTGT bị loại, không được khấu trừ	180.135.086	-
- Khấu hao vượt định mức	-	59.365.625
- Các khoản chi phí khác	417.938.757	4.818.682
<b>Cộng</b>	<b><u>760.418.598</u></b>	<b><u>289.362.773</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>7.1 Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí lương nhân viên	3.965.864.000	141.892.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	5.900.000
- Chi phí bằng tiền khác	619.848.755	-
<b>Cộng</b>	<b><u>4.585.712.755</u></b>	<b><u>147.792.000</u></b>

**7.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ	292.729.556	376.157.464
- Chi phí nhân viên quản lý	17.398.521.620	16.604.858.255
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	352.346.947	622.458.293
- Thuế, phí và lệ phí	666.161.057	819.576.745
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.331.542.704	4.389.513.752
- Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.603.716.642	288.057.773
- Chi phí bằng tiền khác	843.693.009	1.055.137.411
<b>Cộng</b>	<b><u>28.488.711.535</u></b>	<b><u>24.155.759.693</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	112.208.455.979	135.632.562.684
- Chi phí nhân công	33.597.787.620	28.256.663.255
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.459.722.722	2.811.669.833
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	177.216.154.368	246.299.363.772
- Chi phí bằng tiền khác	6.550.755.329	2.196.954.888
<b>Cộng</b>	<b><u>332.032.876.018</u></b>	<b><u>415.197.214.432</u></b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.900.273.059	906.174.546
<b>Cộng</b>	<b>1.900.273.059</b>	<b>906.174.546</b>

**Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:**

	Năm nay	Năm trước
- <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>4.958.459.293</b>	<b>1.272.740.499</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ <b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>	<b>4.496.690.039</b>	<b>3.258.132.232</b>
Các chi phí không hợp lý, hợp lệ	403.937.873	229.996.239
Khấu hao vượt định mức	-	59.365.625
CLTG do đánh giá lại khoản mục ngoại tệ cuối năm	-	-
Lãi vay không được trừ trong GDLK	4.092.752.166	2.968.770.368
+ <b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	<b>553.542.883</b>	<b>-</b>
CLTG do đánh giá lại khoản mục ngoại tệ cuối năm	553.542.883	-
- <b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>8.901.606.449</b>	<b>4.530.872.731</b>
Trong đó:		
+ Thu nhập chịu thuế của công ty mẹ	8.901.606.449	4.530.872.731
+ Thu nhập chịu thuế của công ty con	-	-
- <b>Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>1.900.273.059</b>	<b>906.174.546</b>
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	1.780.321.290	906.174.546
+ Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	119.951.769	-

**Ghi chú:** Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.058.186.234	366.565.953
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)	-	73.313.190
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.200.000	3.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>956</b>	<b>92</b>

(\*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính.



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

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

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	267.988.860.653	191.744.264.947

- 4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	254.993.245.124	122.599.703.250

**VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

- 1 . Thông tin về các bên liên quan có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu:

**1.1. Bên có liên quan của Công ty bao gồm:**

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty cổ phần Bồi Long	Công ty liên kết
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Ban kiểm soát và các cá nhân có liên quan khác.	Thành viên quản lý chủ chốt.

**1.2. Giao dịch với bên có liên quan**

**a. Bên liên quan là các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan:**

Bên liên quan/ Nội dung giao dịch	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Thù lao, thưởng của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và Ban Kiểm soát			
- Ông Trần Minh Trúc	Chủ tịch	1.023.074.000	1.039.252.000
	Phó Tổng giám đốc		
- Ông Tô Khải Đạt	Thành viên HĐQT	1.733.000.000	1.886.368.002
	Tổng Giám đốc		
- Ông Nguyễn Hoàng Vũ	Kế toán trưởng	514.850.000	527.581.000
- Ông Trần Ngọc Tú	TV.Ban kiểm soát	248.152.000	236.733.000
- Bà Trần Thị Liên	Trưởng Ban kiểm soát	169.872.000	-
Ông Tô Khải Đạt - Tổng giám đốc - Thành viên HĐQT			
- Cho công ty vay tiền dài hạn		5.454.000.000	16.600.000.000
- Công ty đã trả tiền vay		12.760.000.000	8.147.560.000
Ông Tô Khải Đạt và Bà Từ Mỹ (bên liên quan theo quy định)			
- Phải trả thuê giấy tờ có giá		630.339.391	630.339.391
- Trả tiền thuê giấy tờ có giá		630.339.391	630.339.391

- Cam kết bảo lãnh: Ông Tô Khải Đạt - Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT - đồng ý dùng bất động sản số 57 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh với giá trị 6.959.000.000 đồng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tân Bình.

**b. Bên liên quan khác**

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

<b>Bên liên quan/ Nội dung giao dịch</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>- Công ty cổ phần Bồi Long</b>		
+ Cung cấp dịch vụ thi công	-	396.946.413
+ Thu tiền dịch vụ thi công đã cung cấp	-	396.946.413
+ Cho vay	9.005.000.000	-
+ Chi phí lãi vay phát sinh	362.201.111	776.974.017
+ Thanh toán lãi vay	1.139.175.128	1.677.842.696

Công ty cổ phần Bồi Long đồng ý dùng bất động sản tại Thửa đất số 84, tờ Bản đồ số 50, KP.Bình Chánh Đông, P.Khánh Bình, Thx.Tân Uyên, T.Bình Dương làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của CTCP Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Nam Bình Chánh.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>i. Công nợ phải thu</b>	-	<b>9.781.974.017</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	-	<b>9.781.974.017</b>
- Công ty cổ phần Bồi Long	-	9.781.974.017
+ Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	9.005.000.000
+ Phải thu khác - lãi cho vay ngắn hạn	-	776.974.017
<b>ii. Công nợ phải trả</b>	<b>1.396.440.000</b>	<b>8.702.440.000</b>
<b>- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.396.440.000</b>	<b>8.702.440.000</b>
+ Ông Tô Khải Đạt	1.396.440.000	8.702.440.000

**2. Công cụ tài chính**

Theo thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện theo hướng dẫn về việc không trình bày và thuyết minh công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

**3. Báo cáo bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh, được dựa vào cơ cấu báo cáo nội bộ và quản lý của Công ty.

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

### 3.1. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	Việt Nam		Cambodia		Điều chỉnh		Tổng cộng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>	<b>335.542.519.651</b>	<b>363.942.509.787</b>	<b>127.460.708.959</b>	<b>2.207.831.053</b>	-	-	<b>463.003.228.610</b>	<b>366.150.340.840</b>
- Nội địa	335.542.519.651	363.942.509.787	-	-	-	-	335.542.519.651	363.942.509.787
- Xuất khẩu	-	-	127.460.708.959	2.207.831.053	-	-	127.460.708.959	2.207.831.053
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>39.559.280</b>	-	-	-	-	-	<b>39.559.280</b>	-
- Nội địa	39.559.280	-	-	-	-	-	39.559.280	-
- Xuất khẩu	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Giá vốn</b>	<b>325.855.856.833</b>	<b>337.130.561.274</b>	<b>91.749.172.791</b>	<b>2.005.217.314</b>	-	-	<b>417.605.029.624</b>	<b>339.135.778.588</b>
- Nội địa	325.855.856.833	337.130.561.274	-	-	-	-	325.855.856.833	337.130.561.274
- Xuất khẩu	-	-	91.749.172.791	2.005.217.314	-	-	91.749.172.791	2.005.217.314
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>9.647.103.538</b>	<b>26.811.948.513</b>	<b>35.711.536.168</b>	<b>202.613.739</b>	-	-	<b>45.358.639.706</b>	<b>27.014.562.252</b>

- Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	(33.074.424.290)	(24.303.551.693)
- Doanh thu hoạt động tài chính	1.299.285.369	1.010.768.218
- Chi phí tài chính	(9.412.473.793)	(5.650.346.989)
- Lãi/lỗ công ty liên doanh liên kết	(202.920.673)	(59.924.439)
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>3.968.106.319</b>	<b>(1.988.492.651)</b>
- Thu nhập khác	1.750.771.572	3.550.595.923
- Chi phí khác	(760.418.598)	(289.362.773)
- <b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>4.958.459.293</b>	<b>1.272.740.499</b>
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	(1.900.273.059)	(906.174.546)
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
- <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>3.058.186.234</b>	<b>366.565.953</b>



### 3.2. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	Xây dựng		Bán hàng và cung cấp dịch vụ		Khác		Tổng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu	326.983.315.154	356.907.112.482	136.019.913.456	9.243.228.358	-	-	463.003.228.610	366.150.340.840
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	39.559.280	-	-	-	39.559.280	-
- Giá vốn	321.504.458.150	332.587.499.795	96.100.571.474	6.548.278.793	-	-	417.605.029.624	339.135.778.588
- <b>Lợi nhuận</b>	<b>5.478.857.004</b>	<b>24.319.612.687</b>	<b>39.879.782.702</b>	<b>2.694.949.565</b>	-	-	<b>45.358.639.706</b>	<b>27.014.562.252</b>
- Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							(33.074.424.290)	(24.303.551.693)
- Doanh thu hoạt động tài chính							1.299.285.369	1.010.768.218
- Chi phí tài chính							(9.412.473.793)	(5.650.346.989)
- Lãi/lỗ công ty liên doanh liên kết							(202.920.673)	(59.924.439)
- <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>							<b>3.968.106.319</b>	<b>(1.988.492.651)</b>
- Thu nhập khác							1.750.771.572	3.550.595.923
- Chi phí khác							(760.418.598)	(289.362.773)
- <b>Lợi nhuận trước thuế</b>							<b>4.958.459.293</b>	<b>1.272.740.499</b>
- Chi phí thuế TNDN hiện hành							(1.900.273.059)	(906.174.546)
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
- <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>							<b>3.058.186.234</b>	<b>366.565.953</b>

4 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS.

Người lập biểu - Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Vũ

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Minh Trúc



Số: 10/PT-2024

V/v: Giải trình LNST trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên

TP. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà Nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên Cổ phiếu:  
Mã cổ phiếu:  
Địa chỉ:  
Mã số thuế:  
Người đại diện:

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH  
PTD  
361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP.HCM  
0302365984  
Ông TRẦN MINH TRÚC Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Căn cứ thông tư số 155/2015/TT-BTC có hiệu lực ngày 01/01/2016 của Bộ tài chính về việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết quy định giải trình LNST thu nhập doanh nghiệp tại kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên.

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh giải trình LNST thu nhập doanh nghiệp tại kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên.

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	CÔNG TY MẸ			
		NĂM			
		Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Tăng/Giảm	Tỷ lệ (%)
1	2	3	4	5=3-4	6=5/4
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	463.003.228.610	463.003.228.610	-	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	39.559.280	39.559.280	-	
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (10 = 01 - 02)	<b>10</b>	<b>462.963.669.330</b>	<b>462.963.669.330</b>	-	
4. Giá vốn hàng bán	11	417.605.029.624	417.307.340.744	297.688.880	
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>	<b>45.358.639.706</b>	<b>45.656.328.586</b>	<b>(297.688.880)</b>	<b>-1%</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.299.285.369	750.495.099	548.790.270	
7. Chi phí tài chính	22	9.615.394.466	10.173.687.962	(58.293.496)	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	9.209.917.367	9.209.917.367	-	
8. Chi phí bán hàng	25	4.585.712.755	4.592.047.755	(6.335.000)	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28.488.711.535	28.708.244.665	(219.533.130)	
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21-22) - (25+26))	<b>30</b>	<b>3.968.106.319</b>	<b>2.932.843.303</b>	<b>1.035.263.016</b>	<b>35%</b>
11. Thu nhập khác	31	1.750.771.572	1.750.771.572	-	
12. Chi phí khác	32	760.418.598	758.603.842	1.814.756	
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>	<b>990.352.974</b>	<b>992.167.730</b>	<b>(1.814.756)</b>	<b>0%</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>4.958.459.293</b>	<b>3.925.011.033</b>	<b>1.033.448.260</b>	<b>26%</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	1.900.273.059	1.866.053.357	34.219.702	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>	<b>3.058.186.234</b>	<b>2.058.957.676</b>	<b>999.228.558</b>	<b>49%</b>
18. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	70				

**BCTC CÔNG TY MẸ**

- Khi đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối năm tài chính của các khoản mục có gốc ngoại tệ (tài khoản 131) có sự nhầm lẫn/lỗi chênh lệch tỷ giá nên dẫn đến doanh thu tài chính và chi phí tài chính được điều chỉnh qua lại trước và sau kiểm toán dẫn đến lợi nhuận sau điều chỉnh tăng lên gần 1 tỷ đồng.
- Đồng thời có sự hạch toán nhầm lẫn giữa giá vốn hàng bán và chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp (cụ thể là chi phí lương) nên trước và sau kiểm toán có sự điều chỉnh qua lại giữa ba loại chi phí này. Nhưng sự nhầm lẫn này không dẫn đến điều chỉnh lợi nhuận.

**BCTC HỢP NHẤT**

Công ty con: PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION đã đăng ký dừng hoạt động vào tháng 11/2021 nhưng chưa có quyết định của cơ quan thuế nước sở tại.

**Trân Trọng!**

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu P. Kế toán

TM. CTCP PK - XD - TM PHÚC THỊNH  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
CỘNG TY  
CỔ PHẦN  
THIẾT KẾ XÂY DỰNG  
THƯƠNG MẠI  
PHÚC THỊNH  
M.S.D.N. 0236598  
Q. TÂN PHÚ - T.P. HỒ CHÍ MINH



TRẦN MINH TRÚC

0236598 - C.T.C.P.  
CỘNG TY  
CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG  
THƯƠNG MẠI  
PHÚC THỊNH  
T.P. HỒ CHÍ MINH

Số: 09/PT-2024

V/v: Giải trình LNST TNDN tại Báo Cáo KQHĐKD của năm 2023 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo năm 2022

TP. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà Nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên Cổ phiếu:

Mã cổ phiếu:

Địa chỉ:

Mã số thuế:

Người đại diện:

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH  
PTD

361 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP.HCM

0302365984

Ông TRẦN MINH TRÚC Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Căn cứ thông tư số 155/2015/TT-BTC có hiệu lực ngày 01/01/2016 của Bộ tài chính về việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết quy định giải trình LNST thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo KQHĐKD của năm 2023 thay đổi từ 10% trở lên so với Báo cáo năm 2022

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh giải trình LNST thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo KQHĐKD của năm 2023 thay đổi từ 10% trở lên so với Báo cáo năm 2022

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU		Mã số	CÔNG TY MẸ			
			NĂM			
			Năm nay	Năm trước	Tăng/Giảm	Tỷ lệ (%)
1	2	3	4	5=3-4	6=5/4	
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	463.003.228.610	366.150.340.840	96.852.887.770	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	39.559.280		39.559.280	
3.	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (10 = 01 - 02)	<b>10</b>	<b>462.963.669.330</b>	<b>366.150.340.840</b>	<b>96.813.328.490</b>	<b>26%</b>
4.	Giá vốn hàng bán	11	417.605.029.624	339.135.778.588	78.469.251.036	
5.	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>	<b>45.358.639.706</b>	<b>27.014.562.252</b>	<b>18.344.077.454</b>	<b>68%</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.299.285.369	1.010.768.218	288.517.151	
7.	Chi phí tài chính	22	9.615.394.466	5.710.271.428	3.905.123.038	
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	9.209.917.367	5.592.090.912	3.617.826.455	
8.	Chi phí bán hàng	25	4.585.712.755	147.792.000	4.437.920.755	
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28.488.711.535	24.155.759.693	4.332.951.842	
10.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21-22) - (25+26))	<b>30</b>	<b>3.968.106.319</b>	<b>(1.988.492.651)</b>	<b>5.956.598.970</b>	<b>-300%</b>
11.	Thu nhập khác	31	1.750.771.572	3.550.595.923	(1.799.824.351)	
12.	Chi phí khác	32	760.418.598	289.362.773	471.055.825	
13.	<b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>	<b>990.352.974</b>	<b>3.261.233.150</b>	<b>(2.270.880.176)</b>	<b>70%</b>
14.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>4.958.459.293</b>	<b>1.272.740.499</b>	<b>3.685.718.794</b>	<b>290%</b>
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	1.900.273.059	906.174.546	994.098.513	
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	
17.	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>	<b>3.058.186.234</b>	<b>366.565.953</b>	<b>2.691.620.281</b>	<b>734%</b>
18.	Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	70				



**BCTC CÔNG TY MẸ**

- Mặc dù kinh tế khó khăn đang bủa vây doanh nghiệp trong năm 2023. Nhưng trong năm 2023 PTĐ đã ký được hợp đồng xuất khẩu vật liệu xây dựng sang Cambodia (Công trình Jifa Huahe), nên doanh thu tăng tăng 26% chủ yếu là từ ngành kinh doanh xuất khẩu vật liệu xây dựng này. Đồng nghĩa lợi nhuận tăng đến từ mảng kinh doanh đó.
- Đối với mảng xây dựng trong nước thì còn nhiều khó khăn nên trong năm 2023 PTĐ vẫn đang cố gắng duy trì hoạt động để vượt qua khủng hoảng kinh tế. Mặc dù vẫn đạt doanh thu xây dựng như năm 2022 nhưng lợi nhuận rất khiêm tốn.
- Trong năm 2024 PTĐ sẽ cố gắng cải thiện và phát huy tiềm lực chính của Công ty.

**BCTC HỢP NHẤT**

Công ty con: PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION đã đăng ký dừng hoạt động vào tháng 11/2021 nhưng chưa có quyết định của cơ quan thuế nước sở tại.

**Trân Trọng!**

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu P. Kế toán

IM-CTCP-TK-XD - TM PHÚC THỊNH  
LÔNG GIÁM ĐỐC  
THIẾT KẾ XÂY DỰNG  
THƯƠNG MẠI  
PHÚC THỊNH  
Q. TÂN PHÚ - T.P. HỒ CHÍ MINH  
TRẦN MINH TRÚC

5884-CT.C.P  
TY  
HÀN  
XÂY DỰNG  
THƯƠNG MẠI  
PHÚC THỊNH  
HỒ CHÍ MINH