

Số: 29/2024/CBTT-FTM

Thái Bình, ngày 30 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN

Mã chứng khoán: FTM

Trụ sở chính: Lô A3 KCN Nguyễn Đức Cảnh – TP. Thái Bình – T. Thái Bình

Điện thoại: 02273.845.379 Fax: 02273.845.305

Người thực hiện công bố thông tin: Đỗ Văn Sinh – Tổng giám đốc

Địa chỉ: Khu đô thị Đạm San, Phú Xuân, Thành Phố Thái Bình

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

Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển Đức Quân công bố thông tin : Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Thông tin này đã được công bố trên trang điện tử của Công ty vào ngày 30/03/2024 tại Website: [www.fortex.com.vn](http://www.fortex.com.vn).

Chúng tôi 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 thông tin đã công bố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT
- Lưu.

Thái Bình, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người thực hiện công bố thông tin



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Đỗ Văn Sinh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN**

MỤC LỤC  
----- oOo -----

|                                         | Trang   |
|-----------------------------------------|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 01 - 02 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 03 - 04 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 05 - 06 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 07      |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 08      |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH    | 09 - 33 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được Kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần lần đầu số 1000400095 ngày 30/10/2006 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thái Bình cấp.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty

Sản xuất và kinh doanh các loại sợi; Sản xuất vải dệt thoi; Hoàn thiện sản phẩm dệt; Sản xuất vải dệt kim, vải đan móc và vải không dệt khác; Sản xuất hàng may sẵn trừ trang phục; May trang phục trừ trang phục từ da lông thú; Sản xuất sản phẩm từ da lông thú; Sản xuất trang phục dệt kim đan móc; Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu (Chi tiết: bán buôn sợi); Xây dựng công trình dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng công trình hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp); Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Hoàn thiện công trình xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng các cửa hàng chuyên doanh; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;...

Trụ sở chính: Lô A3,KCN Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

|      |                    |            |
|------|--------------------|------------|
| Ông: | Lê Mạnh Thường     | Chủ tịch   |
| Ông: | Nguyễn Hoàng Giang | Thành viên |
| Ông: | Đỗ Văn Sinh        | Thành viên |
| Ông: | Trần Xuân Tiến     | Thành viên |
| Bà:  | Đào Thị Huệ        | Thành viên |

Ủy ban Kiểm toán nội bộ

|      |                    |            |
|------|--------------------|------------|
| Ông: | Nguyễn Hoàng Giang | Trưởng ban |
| Bà:  | Đào Thị Huệ        | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc

|      |                |                   |
|------|----------------|-------------------|
| Ông: | Đỗ Văn Sinh    | Tổng Giám đốc     |
| Ông: | Trần Xuân Tiến | Phó Tổng Giám đốc |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là ông Đỗ Văn Sinh.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thái Bình, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Đỗ Văn Sinh**  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân được lập ngày 26 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến**

Giả định hoạt động liên tục:

Tại ngày 31/12/2023 Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động liên tục mặc dù tổng số nợ phải trả của Công ty vượt quá tổng tài sản 606.907.361.817 đồng và phát sinh khoản lỗ trên Báo cáo tài chính là : 322.506.795.183 đồng.

Ngoài ra, Các khoản vay Ngân hàng quá hạn thanh toán số tiền : 712.607.398.477 đồng tại thuyết minh số V.17 và Lãi vay ngân hàng quá hạn thanh toán chưa được gia hạn nợ số tiền : 499.831.256.531 đồng tại thuyết minh số V.15

**Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến (tiếp theo)**

Do đó, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng để đánh giá sự phù hợp của giả định hoạt động liên tục được áp dụng trong việc trình bày báo cáo này. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thực hiện các điều chỉnh đối với báo cáo tài chính, trong trường hợp Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục.

- Tại thời điểm 31/12/2023 Công ty có khoản ứng trước cho Công ty CP Đầu tư 3GR mua bông số tiền 72.219.248.110 đồng (tại 01/01/2023 là 72.219.248.110 đồng). Chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng đánh giá khả năng thu hồi khoản công nợ ứng trước trên. Vì vậy chúng tôi cũng không thể đánh giá khả năng tổn thất có thể xảy ra và ảnh hưởng đến báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.
- Tại thời điểm 31/12/2023 Công ty có khoản hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019 với Công ty CP Bất động sản New City số tiền 50.000.000.000 đồng. Hiện chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng đánh giá tiến độ cũng như khả năng thực hiện của dự án. Vì vậy chúng tôi cũng không thể đánh giá khả năng tổn thất có thể xảy ra và ảnh hưởng đến báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.
- Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty đưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện của khoản mục Hàng tồn kho với số tiền 124.060.094.021 đồng. Chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục thay thế, vì vậy chúng tôi cũng không thể đánh giá được ảnh hưởng đến khoản mục Dự phòng Hàng tồn kho, Giá vốn và các khoản mục có liên quan khác trên báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày.
- Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty chưa thu thập đầy đủ thư xác nhận các khoản ứng trước cho người bán số tiền 140.300.141.965 đồng cũng như chưa đánh giá được khả năng thu hồi của khoản này. Chúng tôi không thực hiện được các thủ tục thay thế vì vậy không thể đưa ý kiến và tính hiện hữu và đánh giá của các số dư này trên Báo cáo tài chính kết thúc cùng ngày

**Từ chối đưa ra ý kiến**

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính đính kèm.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Tại thời điểm 31/12/2023 Công ty đang có các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo số tiền 68.142.787.218 đồng (tại 01/01/2023 là 112.939.846.388 đồng) (chi tiết tại Thuyết minh V.5).

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã từ chối đưa ra ý kiến đối với báo cáo tài chính năm 2022 tại ngày 28/3/2023.

**Phạm Xuân Sơn****Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHNKT: 1450-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

**Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và  
Dịch vụ Tin học MOORE AISC**

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

**Nguyễn Thanh Tùng****Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHNKT: 4981-2024-005-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN                                        | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>408.459.052.837</b> | <b>499.395.220.253</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>1.086.976.013</b>   | <b>2.853.313.057</b>   |
| 1. Tiền                                        | 111        |             | 1.086.976.013          | 2.853.313.057          |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> | <b>V.2</b>  | <b>1.500.000.000</b>   | <b>-</b>               |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 123        |             | 1.500.000.000          | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>277.790.833.226</b> | <b>407.345.869.176</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng            | 131        | V.3         | 393.995.482.753        | 402.292.492.477        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn            | 132        | V.4         | 220.164.315.048        | 219.237.963.509        |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                | 135        | V.5         | -                      | 35.687.120             |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                      | 136        | V.6         | 54.940.365.531         | 55.034.082.917         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 137        |             | (391.309.330.106)      | (269.254.356.847)      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> | <b>V.8</b>  | <b>124.060.094.021</b> | <b>85.638.736.625</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141        |             | 124.060.094.021        | 85.638.736.625         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>4.021.149.577</b>   | <b>3.557.301.395</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151        | V.12        | 1.933.013.156          | 2.528.440.682          |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152        |             | 2.088.136.421          | 1.028.860.713          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>373.882.890.952</b> | <b>494.322.111.277</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             | <b>68.142.787.218</b>  | <b>112.904.159.268</b> |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn                 | 215        | V.5         | 68.142.787.218         | 112.904.159.268        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>238.697.976.109</b> | <b>312.949.151.021</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221        | V.9         | 235.939.207.446        | 309.270.792.814        |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 1.011.820.943.742      | 1.011.586.943.742      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (775.881.736.296)      | (702.316.150.928)      |
| 2. Tài sản cố định vô hình                     | 227        | V.10        | 2.758.768.663          | 3.678.358.207          |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 7.944.995.383          | 7.944.995.383          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (5.186.226.720)        | (4.266.637.176)        |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b> |             | <b>64.048.708.230</b>  | <b>64.509.408.230</b>  |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242        | V.11        | 64.048.708.230         | 64.509.408.230         |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>250</b> | <b>V.2</b>  | <b>-</b>               | <b>240.000.000</b>     |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 255        |             | -                      | 240.000.000            |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>2.993.419.395</b>   | <b>3.719.392.758</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        | V.12        | 2.993.419.395          | 3.719.392.758          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |             | <b>782.341.943.789</b> | <b>993.717.331.530</b> |

03005  
CH  
GON  
KI  
VA DIC  
MO  
BA TA

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>1.489.293.653.587</b> | <b>1.378.254.842.415</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>1.461.066.606.664</b> | <b>1.290.027.795.492</b> |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn             | 311        | V.13        | 48.703.902.903           | 54.308.487.622           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.13        | 10.421.147.588           | 2.788.805.300            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.14        | 28.226.884               | 135.257.075              |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 6.103.120.086            | 2.792.581.370            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.15        | 595.021.029.732          | 478.565.230.751          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        | V.16        | 236.636.363              | -                        |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.17        | 20.940.206.411           | 21.402.858.785           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.18        | 779.489.190.409          | 729.911.428.301          |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        |             | 123.146.288              | 123.146.288              |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>28.227.046.923</b>    | <b>88.227.046.923</b>    |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333        | V.15        | 20.522.519.923           | 32.522.519.923           |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.18        | 7.704.527.000            | 55.704.527.000           |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>(706.951.709.798)</b> | <b>(384.537.510.885)</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>(706.951.709.798)</b> | <b>(384.537.510.885)</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 500.000.000.000          | 500.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 500.000.000.000          | 500.000.000.000          |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 9.142.927.632            | 9.142.927.632            |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | (1.216.094.637.430)      | (893.680.438.517)        |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | (893.680.438.517)        | (420.628.733.938)        |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (322.414.198.913)        | (473.051.704.579)        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>782.341.943.789</b>   | <b>993.717.331.530</b>   |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Thị Quý

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đào Văn Nam

Thái Bình, ngày 26 tháng 03 năm 2024



GIAM ĐỐC

Đỗ Văn Sinh

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                         | Mã số | Thuyết minh | Năm 2023          | Năm 2022          |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                        | 01    | VI.1        | 174.982.045.193   | 189.479.727.437   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                  | 02    | VI.2        | -                 | 332.696.789       |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                               | 10    | VI.3        | 174.982.045.193   | 189.147.030.648   |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                              | 11    | VI.4        | 172.369.775.005   | 178.179.406.829   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)               | 20    |             | 2.612.270.188     | 10.967.623.819    |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                 | 21    | VI.5        | 435.928.356       | 4.441.652.875     |
| 7. Chi phí tài chính                                                             | 22    | VI.6        | 110.637.807.478   | 107.223.142.993   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                        | 23    |             | 103.461.156.074   | 97.553.578.299    |
| 8. Chi phí bán hàng                                                              | 25    | VI.7        | 1.632.159.079     | 2.058.743.520     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                  | 26    | VI.7        | 138.941.794.634   | 288.532.162.224   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30    |             | (248.163.562.647) | (382.404.772.043) |
| 11. Thu nhập khác                                                                | 31    | VI.8        | 5.808.459.516     | 2.812.858.923     |
| 12. Chi phí khác                                                                 | 32    | VI.9        | 80.059.095.782    | 93.459.791.459    |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                                | 40    |             | (74.250.636.266)  | (90.646.932.536)  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                          | 50    |             | (322.414.198.913) | (473.051.704.579) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                  | 51    |             | -                 | -                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)              | 60    |             | (322.414.198.913) | (473.051.704.579) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                     | 70    | VI.11       | (6.448)           | (9.461)           |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Thị Quý

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đào Văn Nam

Thái Bình, ngày 26 tháng 03 năm 2024



GIÁM ĐỐC

Đỗ Văn Sinh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết t | Năm 2023          | Năm 2022          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                          |       |          |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01    |          | (322.414.198.913) | (473.051.704.579) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản :                                                              |       |          |                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02    |          | 74.485.174.912    | 78.990.678.444    |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03    |          | 122.054.973.259   | 269.254.356.847   |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    |          | 4.628.600.697     | (4.409.581.778)   |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05    |          | (26.536.307)      | 32.071.097        |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06    |          | 103.461.156.074   | 97.553.578.299    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn                                    | 08    |          | (17.810.830.278)  | (31.630.601.670)  |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                    | 09    |          | 6.405.099.863     | 51.686.336.250    |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                          | 10    |          | (38.421.357.396)  | (27.702.566.188)  |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay                                  | 11    |          | 5.485.950.083     | 90.867.932.752    |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước                                                     | 12    |          | 1.321.400.889     | 13.287.131.638    |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14    |          | 974.642.907       | (37.649.841)      |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 17    |          | -                 | (101.794.203.166) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20    |          | (42.045.093.932)  | (5.323.620.225)   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                             |       |          |                   |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                     | 21    |          | (234.000.000)     | -                 |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23    |          | (1.500.000.000)   | (41.761.010.500)  |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24    |          | 45.037.059.170    | 48.543.010.500    |
| 4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                  | 27    |          | 26.536.307        | 32.071.097        |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    |          | 43.329.595.477    | 6.814.071.097     |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |       |          |                   |                   |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33    |          | -                 | 56.295.723.613    |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34    |          | (3.078.326.000)   | (60.860.127.099)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |          | (3.078.326.000)   | (4.564.403.486)   |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)                                         | 50    |          | (1.793.824.455)   | (3.073.952.614)   |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 60    |          | 2.853.313.057     | 5.927.265.671     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    |          | 27.487.411        | -                 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)                                          | 70    | V.1      | 1.086.976.013     | 2.853.313.057     |

Thái Bình, ngày 26 tháng 03 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC

Trần Thị Quý

Đào Văn Nam

Đỗ Văn Sinh

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần lần đầu số 1000400095 ngày 30/10/2006 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thái Bình cấp.

**Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty cổ phần

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Sản xuất và kinh doanh các loại sợi; Sản xuất vải dệt thoi; Hoàn thiện sản phẩm dệt; Sản xuất vải dệt kim, vải đan móc và vải không dệt khác; Sản xuất hàng may sẵn trừ trang phục; May trang phục trừ trang phục từ da lông thú; Sản xuất sản phẩm từ da lông thú; Sản xuất trang phục dệt kim đan móc; Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu (Chi tiết: bán buôn sợi); Xây dựng công trình dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng công trình hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp); Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Hoàn thiện công trình xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng các cửa hàng chuyên doanh Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;...

**Trụ sở chính:**

Lô A3, KCN Nguyễn Đức Cảnh, đường Trần Thái Tông, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

**3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**4. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 493 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 574 nhân viên)****5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

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

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

Đồng Việt Nam (đồng) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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

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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

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

##### 1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

###### Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

###### Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

##### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

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

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi công ty có giao dịch phát sinh. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

##### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

###### Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

#### Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

### 4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất. Giá trị sản phẩm dở cuối kỳ đang được tập hợp theo từng loại sản phẩm chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc, sản phẩm còn dở dang cuối kỳ.

Giá xuất Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

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

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

### 6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích.

### 6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>          | <i>07- 30 năm</i>  |
| <i>Máy móc, thiết bị</i>               | <i>03 - 15 năm</i> |
| <i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i> | <i>04 - 30 năm</i> |
| <i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>       | <i>07 năm</i>      |

## 7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Các khoản phải trả thỏa mãn định nghĩa của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập BCTC.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm 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).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi 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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, và chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các chi phí thực tế phát sinh phải được quyết toán với chi phí phải trả đã trích trước, chênh lệch sẽ được hoàn nhập hoặc hạch toán tiếp vào chi phí.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ lãi các khoản tiền gửi, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc 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 ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc kế toán 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 hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp) chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành.**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

**19. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt

Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

**Cộng**

| <b>31/12/2023</b>    | <b>01/01/2023</b>    |
|----------------------|----------------------|
| 329.518.966          | 467.971.311          |
| 757.457.047          | 2.385.341.746        |
| <b>1.086.976.013</b> | <b>2.853.313.057</b> |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ  
đến ngày đáo hạn

|                          | 31/12/2023           |                      | 01/01/2023         |                    |
|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
|                          | Giá gốc              | Giá trị ghi sổ       | Giá gốc            | Giá trị ghi sổ     |
| <b>a2. Ngắn hạn</b>      | <b>1.500.000.000</b> | <b>1.500.000.000</b> | -                  | -                  |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 1.500.000.000        | 1.500.000.000        | -                  | -                  |
| <b>b2. Dài hạn</b>       | -                    | -                    | <b>240.000.000</b> | <b>240.000.000</b> |
| - Trái phiếu             | -                    | -                    | 240.000.000        | 240.000.000        |
| <b>Cộng</b>              | <b>1.500.000.000</b> | <b>1.500.000.000</b> | <b>240.000.000</b> | <b>240.000.000</b> |

(\*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 2037040600000177 ngày 23/06/2023 của ngân hàng TMCP Phát triển nhà TP.Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng. Thời hạn hợp đồng tiền gửi 12 tháng từ ngày 23/06/2023 đến ngày 23/06/2024. Lãi suất tiền gửi 7.55%/năm, kỳ tính lãi ngày 23/12/2023. Hợp đồng tiền gửi là tài sản đảm bảo làm thư bảo lãnh thực hiện hợp đồng số 0018/23/PGDHĐa/HĐCBL/BL-HDB01 ngày 23/06/2023 với công ty Điện lực Thái Bình - Chi nhánh Tổng công ty Điện lực Miền Bắc.

## 3. Phải thu của khách hàng

|                                               | 31/12/2023             |                          | 01/01/2023             |                          |
|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                               | Giá trị                | Dự phòng                 | Giá trị                | Dự phòng                 |
| <b>Ngắn hạn</b>                               | <b>393.995.482.753</b> | <b>(383.470.732.825)</b> | <b>402.292.492.477</b> | <b>(269.254.356.847)</b> |
| Công ty Cổ phần Tân An                        | 134.225.113.612        | (134.225.113.612)        | 134.225.113.612        | (93.957.579.528)         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Việt | 138.920.055.754        | (136.758.015.754)        | 138.920.055.754        | (95.802.679.028)         |
| Công ty TNHH XDTM Dịch vụ Phú Hoàng Phát      | 101.730.497.200        | (101.730.497.200)        | 101.730.497.200        | (71.211.348.040)         |
| Doanh nghiệp tư nhân Trịnh Chung              | 3.630.522.131          | -                        | 11.014.314.214         | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR                    | 10.767.329.593         | (10.757.106.259)         | 10.767.329.593         | (8.282.750.251)          |
| Các khách hàng khác                           | 4.721.964.463          | -                        | 5.635.182.104          | -                        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>393.995.482.753</b> | <b>(383.470.732.825)</b> | <b>402.292.492.477</b> | <b>(269.254.356.847)</b> |

Phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số VIII.1)

|                            |                |                  |                |                 |
|----------------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR | 10.767.329.593 | (10.757.106.259) | 10.767.329.593 | (8.282.750.251) |
|----------------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|

## 4. Trả trước cho người bán

|                                             | 31/12/2023             |                        | 01/01/2023             |          |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------|
|                                             | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                             | <b>220.164.315.048</b> | <b>(3.977.353.168)</b> | <b>219.237.963.509</b> | -        |
| Tongkook international trading co., limited | 138.716.007.074        | -                      | 138.716.007.074        | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR                  | 72.219.248.110         | -                      | 72.219.248.110         | -        |
| Các nhà cung cấp khác                       | 9.229.059.864          | (3.977.353.168)        | 8.302.708.325          | -        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>220.164.315.048</b> | <b>(3.977.353.168)</b> | <b>219.237.963.509</b> | -        |

Trả trước cho người bán là các bên liên quan

|                            |                |   |                |   |
|----------------------------|----------------|---|----------------|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR | 72.219.248.110 | - | 72.219.248.110 | - |
|----------------------------|----------------|---|----------------|---|

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 5. Phải thu về cho vay                       | 31/12/2023            |          | 01/01/2023             |          |
|----------------------------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
|                                              | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                           | -                     | -        | 35.687.120             | -        |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường | -                     | -        | 35.687.120             | -        |
| <b>b. Dài hạn</b>                            | 68.142.787.218        | -        | 112.904.159.268        | -        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường (*)       | 67.999.787.218        | -        | 100.960.534.268        | -        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản New City        | -                     | -        | 11.800.625.000         | -        |
| Đối tượng khác                               | 143.000.000           | -        | 143.000.000            | -        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>68.142.787.218</b> | <b>-</b> | <b>112.939.846.388</b> | <b>-</b> |

(\*) Bao gồm các hợp đồng cho vay:

(\*) Khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường vay theo hợp đồng số TC18.03.21HĐVT ngày 18/03/2021 với số tiền 70.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền, lãi suất vay 9%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo mục đích khoản vay phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Ngày 17/03/2022, Phụ lục Hợp đồng số 01/TC18032021/HĐVT/PL được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường thay đổi thời hạn vay là 60 tháng.

| 6. Phải thu khác                           | 31/12/2023            |          | 01/01/2023            |          |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                            | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                            | 54.940.365.531        | -        | 55.034.082.917        | -        |
| Lãi dự thu tiền gửi                        | 3.276.970.543         | -        | 3.281.942.387         | -        |
| Tạm ứng                                    | 164.801.787           | -        | 263.999.687           | -        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản New City (**) | 50.000.000.000        | -        | 50.000.000.000        | -        |
| Phải thu khác                              | 1.498.593.201         | -        | 1.488.140.843         | -        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>54.940.365.531</b> | <b>-</b> | <b>55.034.082.917</b> | <b>-</b> |

(\*\*) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản New City theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân (Nhà đầu tư) và Công ty Cổ phần Bất động sản New City (Công ty) ký ngày 05/06/2019 về Dự án đầu tư, xây dựng khu nhà ở phù hợp với quy chuẩn quy hoạch đô thị được ban hành tại Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch Chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Đô thị phía Nam thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình số 3249/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 cho khu đất tọa lạc tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình có diện tích đất của toàn bộ dự án là 490.185,3 mét vuông để xây dựng nhà chia lô, công trình thương mại, công viên cây xanh, đất giao thông, đất kỹ thuật. Theo đó, Nhà đầu tư đồng ý góp vốn để phát triển dự án với số tiền là 50.000.000.000 đồng, tiến hành góp vốn trước ngày 31/12/2019; Nhà đầu tư sẽ chuyển tiền góp vốn vào Tài khoản Góp vốn; việc triển khai hợp đồng hợp tác đầu tư được thực hiện trong vòng 24 tháng kể từ ngày có hiệu lực Hợp đồng. Sau khi dự án thực hiện thành công, Công ty có trách nhiệm bàn giao cho Nhà đầu tư được quyền khai thác và sử dụng 15 Lô biệt thự với diện tích 6.000 m<sup>2</sup> hoặc Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền góp vốn và một khoản lãi với lãi suất 7%/năm tính trên tổng số tiền Nhà đầu tư đã thực góp cho thời hạn kể từ ngày Nhà đầu tư chuyển Khoản góp vào Tài khoản Góp vốn cho đến ngày Công ty hoàn trả đầy đủ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 7. Nợ xấu                                                  | 31/12/2023             |                        | 01/01/2023             |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                            | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>               |                        |                        |                        |                        |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phú Hoàng Phát | 101.730.497.200        | -                      | 101.730.497.200        | 30.519.149.160         |
| Công ty Cổ phần Tân An                                     | 134.225.113.612        | -                      | 134.225.113.612        | 40.267.534.084         |
| Công ty CP Đầu tư và phát triển Phú Việt                   | 138.920.055.754        | 2.162.040.000          | 138.920.055.754        | 43.117.376.726         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR                                 | 10.767.329.593         |                        | 10.767.329.593         | 2.484.579.342          |
| Các khoản khác                                             | 7.828.373.947          | -                      | -                      | -                      |
|                                                            | <b>393.471.370.106</b> | <b>2.162.040.000</b>   | <b>385.642.996.159</b> | <b>116.388.639.312</b> |

| 8. Hàng tồn kho        | 31/12/2023             |          | 01/01/2023            |          |
|------------------------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
|                        | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu  | 68.686.445.911         | -        | 50.035.846.796        | -        |
| Công cụ, dụng cụ       | 784.791.574            | -        | 1.656.367.581         | -        |
| Chi phí SX, KD dở dang | 631.853.017            | -        | 712.687.676           | -        |
| Thành phẩm             | 53.957.003.519         | -        | 33.233.834.572        | -        |
| <b>Cộng</b>            | <b>124.060.094.021</b> | <b>-</b> | <b>85.638.736.625</b> | <b>-</b> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng cộng         |
|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                  |                     |                           |                   |
| Số dư đầu năm                 | 165.713.598.201        | 838.511.570.998  | 3.403.450.000       | 3.958.324.543             | 1.011.586.943.742 |
| Mua trong năm                 | -                      | 234.000.000      | -                   | -                         | 234.000.000       |
| Số dư cuối năm                | 165.713.598.201        | 838.745.570.998  | 3.403.450.000       | 3.958.324.543             | 1.011.820.943.742 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                  |                     |                           |                   |
| Số dư đầu năm                 | 70.129.563.932         | 628.690.128.798  | 1.434.144.508       | 2.062.313.690             | 702.316.150.928   |
| Khấu hao trong năm            | 8.509.831.605          | 64.267.179.363   | 311.091.492         | 477.482.908               | 73.565.585.368    |
| Số dư cuối năm                | 78.639.395.537         | 692.957.308.161  | 1.745.236.000       | 2.539.796.598             | 775.881.736.296   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                  |                     |                           |                   |
| Số dư đầu năm                 | 95.584.034.269         | 209.821.442.200  | 1.969.305.492       | 1.896.010.853             | 309.270.792.814   |
| Số dư cuối năm                | 87.074.202.664         | 145.788.262.837  | 1.658.214.000       | 1.418.527.945             | 235.939.207.446   |

Nguyên giá của các TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là: 379.956.699.423 đồng  
Đến thời điểm 31/12/2023, tất cả các Tài sản cố định đã được dùng để thế chấp các khoản vay ngân hàng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                     | Phần mềm máy tính | Tổng cộng     |
|-------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                   |               |
| Số dư đầu năm                 | 7.944.995.383     | 7.944.995.383 |
| Số dư cuối năm                | 7.944.995.383     | 7.944.995.383 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |               |
| Số dư đầu năm                 | 4.266.637.176     | 4.266.637.176 |
| Khấu hao trong năm            | 919.589.544       | 919.589.544   |
| Số dư cuối năm                | 5.186.226.720     | 5.186.226.720 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |               |
| Số dư đầu năm                 | 3.678.358.207     | 3.678.358.207 |
| Số dư cuối năm                | 2.758.768.663     | 2.758.768.663 |

Nguyên giá của các TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 588.279.000 VNĐ

**11. Tài sản dở dang dài hạn**

|                                        | 31/12/2023     | 01/01/2023     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b> |                |                |
| Dự án nhà máy kéo sợi Đức Quân 6       | 64.048.708.230 | 64.048.708.230 |
| Sửa chữa lớn tài sản cố định           | -              | 460.700.000    |
|                                        | 64.048.708.230 | 64.509.408.230 |

**12. Chi phí trả trước**

|                                   | 31/12/2023    | 01/01/2023    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b> | 1.933.013.156 | 2.528.440.682 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng         | 1.737.504.604 | 1.281.265.894 |
| Chi phí mua bảo hiểm              | -             | 1.065.508.987 |
| Các khoản khác                    | 195.508.552   | 181.665.801   |
| <b>Chi phí trả trước dài hạn</b>  | 2.993.419.395 | 3.719.392.758 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng         | 1.912.682.830 | 3.303.653.381 |
| Các khoản khác                    | 1.080.736.565 | 415.739.377   |
| <b>Cộng</b>                       | 4.926.432.551 | 6.247.833.440 |

**13. Phải trả người bán**

|                                               | 31/12/2023     |                       | 01/01/2023     |                       |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|                                               | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Ngắn hạn</b>                               | 48.703.902.903 | 48.703.902.903        | 54.308.487.622 | 54.308.487.622        |
| Công ty TNHH Trịnh Trung L.A                  | 20.870.601.784 | 20.870.601.784        | 27.241.984.249 | 27.241.984.249        |
| Công ty CP Xuất nhập khẩu thủy sản Miền trung | 19.180.435.650 | 19.180.435.650        | 19.180.435.650 | 19.180.435.650        |
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại HT Vina   | 976.506.852    | 976.506.852           | 877.844.501    | 877.844.501           |
| Công ty TNHH Hoa Thắng                        | 481.093.000    | 481.093.000           | 408.163.605    | 408.163.605           |
| Công ty TNHH TM và DV K-H Việt Nam            | -              | -                     | 242.650.239    | 242.650.239           |
| Phải trả các đối tượng khác                   | 7.195.265.617  | 7.195.265.617         | 6.357.409.378  | 6.357.409.378         |
| <b>Cộng</b>                                   | 48.703.902.903 | 48.703.902.903        | 54.308.487.622 | 54.308.487.622        |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 13. Người mua trả tiền trước    | 31/12/2023            | 01/01/2023           |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                 | <b>10.421.147.588</b> | <b>2.788.805.300</b> |
| Công ty TNHH Dệt may Hoàng Quân | -                     | 3.848.215            |
| Công ty TNHH Đức Hiếu           | 7.647.622.928         | 846.162.438          |
| Các khách hàng khác             | 2.773.524.660         | 1.938.794.647        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>10.421.147.588</b> | <b>2.788.805.300</b> |

## 14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

|                               | 01/01/2023         | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | 31/12/2023        |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>a. Phải nộp</b>            |                    |                          |                             |                   |
| Thuế giá trị gia tăng         | -                  | 21.884.410.418           | 21.884.410.418              | -                 |
| Thuế xuất, nhập khẩu          | -                  | 837.226.232              | 837.226.232                 | -                 |
| Thuế thu nhập cá nhân         | 135.257.075        | 40.544.279               | 147.574.470                 | 28.226.884        |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | -                  | 499.093.980              | 499.093.980                 | -                 |
| Các loại thuế khác            | -                  | 6.309.369                | 6.309.369                   | -                 |
| <b>Cộng</b>                   | <b>135.257.075</b> | <b>23.267.584.278</b>    | <b>23.374.614.469</b>       | <b>28.226.884</b> |

## 15. Chi phí phải trả

|                                                                   | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                | <b>595.021.029.732</b> | <b>478.565.230.751</b> |
| Chi phí lãi vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN Thái Bình (*)  | 418.669.558.230        | 343.411.421.155        |
| Trích trước chi phí bảo vệ                                        | -                      | -                      |
| Chi phí lãi vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (**) | 176.252.698.733        | 135.075.036.827        |
| Các khoản khác                                                    | 98.772.769             | 78.772.769             |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                 | <b>20.522.519.923</b>  | <b>32.522.519.923</b>  |
| Chi phí lãi vay NH phát triển VN - CN Thái Bình (*)               | 20.522.519.923         | 32.522.519.923         |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b>615.543.549.655</b> | <b>511.087.750.674</b> |

(\*) Theo hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01A/2014/HDODA-NHPT ngày 31/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/2014/HDTDDT-NHPT ngày 31/12/2014 với Ngân hàng Phát triển Việt Nam-CN Thái Bình, Tổng số lãi vay phát sinh nhưng chưa trả đến ngày 30/11/2014 là 46.898.504.116 đồng. Số lãi vay này sẽ được thanh toán theo lịch trả nợ chi tiết trong hợp đồng từ năm 2016 đến tháng 01 năm 2023. Các khoản chi phí lãi vay phát sinh từ ngày 01 tháng 12 năm 2014 sẽ được trả hàng tháng.

Theo hợp đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ hợp đồng tín dụng số 05/2015/HĐTD-NHPT ngày 31 tháng 12 năm 2015 với Ngân hàng phát triển Việt Nam-Chi nhánh Thái Bình, tổng số lãi vay phát sinh nhưng chưa trả đến ngày 30/09/2014 là 82.522.519.923 đồng. Số lãi vay này sẽ được thanh toán theo lịch trả nợ chi tiết trong hợp đồng từ năm 2016 đến quý 1 năm 2025. Các khoản chi phí lãi vay phát sinh từ ngày 01 tháng 12 năm 2014 sẽ được trả hàng tháng.

Đến thời điểm 31/12/2023, lãi vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình quá hạn thanh toán chưa được gia hạn nợ là 323.578.557.798 đồng.

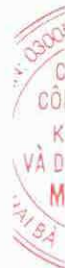
(\*\*) Đến thời điểm 31/12/2023, lãi vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam quá hạn thanh toán chưa được gia hạn nợ là 176.252.698.733 đồng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 16. Doanh thu chưa thực hiện                | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn                                    |                       |                       |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê xưởng    | 236.636.363           | -                     |
| Cộng                                        | <b>236.636.363</b>    | -                     |
| 17. Phải trả khác                           | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
| Ngắn hạn                                    |                       |                       |
| Tài sản thừa chờ giải quyết                 |                       |                       |
| Kinh phí công đoàn                          | 175.014.000           | 86.913.000            |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm TN | 16.384.531.333        | 15.194.210.323        |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn               | 1.163.641.634         | -                     |
| Phải trả đối tượng khác                     | 3.217.019.444         | 6.121.735.462         |
| Cộng                                        | <b>20.940.206.411</b> | <b>21.402.858.785</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

**a. Vay ngắn hạn**

|                                                                         | 01/01/2023             |                        | Trong kỳ              |                      | 31/12/2023             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                         | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                  | Giảm                 | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Vay bằng VND</b>                                                     | <b>300.755.551.358</b> | <b>300.755.551.358</b> | <b>15.000.000</b>     | <b>1.230.000.000</b> | <b>299.540.551.358</b> | <b>299.540.551.358</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (1)        | 300.755.551.358        | 300.755.551.358        | 15.000.000            | 1.230.000.000        | 299.540.551.358        | 299.540.551.358        |
| <b>Vay bằng USD</b>                                                     | <b>130.632.249.000</b> | <b>130.632.249.000</b> | <b>4.374.567.000</b>  | <b>688.350.000</b>   | <b>134.318.466.000</b> | <b>134.318.466.000</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (1)        | 130.632.249.000        | 130.632.249.000        | 4.374.567.000         | 688.350.000          | 134.318.466.000        | 134.318.466.000        |
| <b>Cộng Vay dài hạn đến hạn trả (Trình bày thuyết minh vay dài hạn)</b> | <b>298.523.627.943</b> | <b>298.523.627.943</b> | <b>48.777.952.550</b> | <b>1.671.407.442</b> | <b>345.630.173.051</b> | <b>345.630.173.051</b> |
|                                                                         | <b>729.911.428.301</b> | <b>729.911.428.301</b> | <b>53.167.519.550</b> | <b>3.589.757.442</b> | <b>779.489.190.409</b> | <b>779.489.190.409</b> |

**(\*) Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn:**

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2019/1497403/HĐTD ngày 30 tháng 07 năm 2019. Hạn mức cho vay ngắn hạn và mở LC là 570 tỷ đồng. Trong đó dư nợ cho vay ngắn hạn tối đa là 270 tỷ đồng. Hạn mức chiết khấu là 100 tỷ đồng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời gian cấp hạn mức 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không quá ngày 31/01/2020. Thời hạn cho vay, lãi suất vay được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là tài sản máy móc thuộc dây chuyền sản xuất 1.740 tấn, kho vật liệu phụ, hợp đồng thế chấp quyền sở hữu căn hộ ngày 13/06/2016 ký giữa ông Lê Mạnh Thường, bà Bùi Thị Hằng và Ngân hàng, hợp đồng cầm cố số 01/2017/1497403/CC/HĐBĐ ngày 20/02/2017 ký giữa Công ty và Ngân hàng, máy ghép và máy xe kiện, máy chải thô, máy kiểm tra độ bền sợi, hệ thống server và phụ trợ ...

Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01.3/2019/1497403/HĐTD ngày 09 tháng 06 năm 2020 gia hạn hiệu lực mức tín dụng ngắn hạn năm 2019-2020 theo hợp đồng hạn mức tín dụng trên đến ngày 30/09/2020.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| b.Vay dài hạn                                                           | 01/01/2023               |                          | Trong kỳ                |                        | 31/12/2023               |                          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                         | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                    | Giảm                   | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                      | <b>354.228.154.943</b>   | <b>354.228.154.943</b>   | <b>394.322.214</b>      | <b>1.646.397.106</b>   | <b>353.334.700.051</b>   | <b>353.334.700.051</b>   |
| <b>Các khoản vay dài hạn của công ty</b>                                | <b>94.864.015.767</b>    | <b>94.864.015.767</b>    | <b>319.302.214</b>      | <b>1.045.837.778</b>   | <b>94.137.480.203</b>    | <b>94.137.480.203</b>    |
| <i>Vay bằng VND</i>                                                     | <i>86.245.281.117</i>    | <i>86.245.281.117</i>    | <i>30.009.664</i>       | <i>1.020.340.336</i>   | <i>85.254.950.445</i>    | <i>85.254.950.445</i>    |
| <i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (2)</i> | <i>57.345.751.685</i>    | <i>57.345.751.685</i>    |                         | <i>260.000.000</i>     | <i>57.085.751.685</i>    | <i>57.085.751.685</i>    |
| <i>Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB) - CN Thái Bình (3)</i>           | <i>28.899.529.432</i>    | <i>28.899.529.432</i>    | <i>30.009.664</i>       | <i>760.340.336</i>     | <i>28.169.198.760</i>    | <i>28.169.198.760</i>    |
| <i>Vay bằng USD</i>                                                     | <i>8.618.734.650</i>     | <i>8.618.734.650</i>     | <i>289.292.550</i>      | <i>25.497.442</i>      | <i>8.882.529.758</i>     | <i>8.882.529.758</i>     |
| <i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (2)</i> | <i>8.618.734.650</i>     | <i>8.618.734.650</i>     | <i>289.292.550</i>      | <i>25.497.442</i>      | <i>8.882.529.758</i>     | <i>8.882.529.758</i>     |
| <b>Các khoản vay kế thừa từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường</b>      | <b>259.364.139.176</b>   | <b>259.364.139.176</b>   | <b>75.020.000</b>       | <b>600.559.328</b>     | <b>259.197.219.848</b>   | <b>259.197.219.848</b>   |
| <i>Vay bằng VND</i>                                                     | <i>246.195.279.176</i>   | <i>246.195.279.176</i>   | <i>-</i>                | <i>570.019.328</i>     | <i>245.625.259.848</i>   | <i>245.625.259.848</i>   |
| <i>Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB) - CN Thái Bình (4)</i>           | <i>238.395.279.176</i>   | <i>238.395.279.176</i>   |                         | <i>545.019.328</i>     | <i>237.850.259.848</i>   | <i>237.850.259.848</i>   |
| <i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (5)</i> | <i>7.800.000.000</i>     | <i>7.800.000.000</i>     |                         | <i>25.000.000</i>      | <i>7.775.000.000</i>     | <i>7.775.000.000</i>     |
| <i>Vay bằng USD</i>                                                     | <i>13.168.860.000</i>    | <i>13.168.860.000</i>    | <i>75.020.000</i>       | <i>30.540.000</i>      | <i>13.571.960.000</i>    | <i>13.571.960.000</i>    |
| <i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (5)</i> | <i>13.168.860.000</i>    | <i>13.168.860.000</i>    | <i>458.660.000</i>      | <i>55.560.000</i>      | <i>13.571.960.000</i>    | <i>13.571.960.000</i>    |
| <b>Trừ Nợ dài hạn đến hạn trả (Trình bày ở phần Vay và nợ ngắn hạn)</b> | <b>(298.523.627.943)</b> | <b>(298.523.627.943)</b> | <b>(48.777.952.550)</b> | <b>(1.671.407.442)</b> | <b>(345.630.173.051)</b> | <b>(345.630.173.051)</b> |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>55.704.527.000</b>    | <b>55.704.527.000</b>    | <b>(48.383.630.336)</b> | <b>(25.010.336)</b>    | <b>7.704.527.000</b>     | <b>7.704.527.000</b>     |

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| Chi tiết nợ dài hạn đến hạn trả                                    | 01/01/2023             |                        | 31/12/2023             |                        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                    | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Các khoản vay của công ty</b>                                   |                        |                        |                        |                        |
| <b>Vay bằng VND</b>                                                |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (2)   | 94.864.015.767         | 94.864.015.767         | 94.137.470.539         | 94.137.470.539         |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB) - CN Thái Bình (3)             | 86.245.281.117         | 86.245.281.117         | 85.254.940.781         | 85.254.940.781         |
|                                                                    | 34.864.379.432         | 34.864.379.432         | 34.604.379.432         | 34.604.379.432         |
|                                                                    | 51.380.901.685         | 51.380.901.685         | 50.650.561.349         | 50.650.561.349         |
| <b>Vay bằng USD</b>                                                |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (2)   | 8.618.734.650          | 8.618.734.650          | 8.882.529.758          | 8.882.529.758          |
|                                                                    | 8.618.734.650          | 8.618.734.650          | 8.882.529.758          | 8.882.529.758          |
| <b>Các khoản vay kế thừa từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường</b> |                        |                        |                        |                        |
| <b>Vay bằng VND</b>                                                |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB) - CN Thái Bình (4)             | 203.659.612.176        | 203.659.612.176        | 251.492.702.512        | 251.492.702.512        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (5)   | 7.800.000.000          | 7.800.000.000          | 237.920.742.512        | 237.920.742.512        |
|                                                                    | 182.690.752.176        | 182.690.752.176        | 230.145.742.512        | 230.145.742.512        |
|                                                                    | 7.800.000.000          | 7.800.000.000          | 7.775.000.000          | 7.775.000.000          |
| <b>Vay bằng USD</b>                                                |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Hà Nội (5)   | 13.168.860.000         | 13.168.860.000         | 13.571.960.000         | 13.571.960.000         |
|                                                                    | 13.168.860.000         | 13.168.860.000         | 13.571.960.000         | 13.571.960.000         |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>298.523.627.943</b> | <b>298.523.627.943</b> | <b>345.630.173.051</b> | <b>345.630.173.051</b> |

**(\*) Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn:**

(2) Hợp đồng số 150/2007/0320 ngày 06 tháng 03 năm 2007 và văn bản bổ sung hợp đồng tín dụng dài hạn số 150/2007/0320/PL ngày 06 tháng 10 năm 2016, với tổng số tiền cho vay là 49 tỷ đồng bao gồm cả ngoại tệ quy đổi và không vượt quá 70% tổng vốn đầu tư thực tế của dự án. Mục đích vay để tài trợ phần máy móc thiết bị và xây dựng nhà xưởng phục vụ Dự án đầu tư xây dựng nhà máy dệt Đại Cường Thái Bình công suất 4.500 tấn/năm. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên, kỳ hạn trả gốc cuối cùng là quý 4 năm 2021. Lãi suất cho vay thả nổi. Hình thức đảm bảo tiền vay là toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ vốn tự có và vốn vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Nội bao gồm Nhà máy Đức Quân 2 (công suất 4.500 tấn/năm) và các tài sản khác thuộc sở hữu của Công ty và bên thứ ba; nguồn thu từ các hợp đồng kinh tế mà Công ty là bên thụ hưởng toàn bộ số dư tài khoản của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Nội và các tổ chức tín dụng khác.

Khế ước vay dài hạn số 15082000222569 số tiền 20.696.920.000 đồng, giải ngân ngày 28/09/2018. Thời hạn vay 10 năm. Mục đích vay để đầu tư nhà máy Đức Quân 6.

(3) Khoản vay dài hạn của Công ty với Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB) - Chi nhánh Thái Bình bao gồm các hợp đồng vay như sau:

(3.1) Hợp đồng vay vốn tín dụng Đầu tư phát triển của Nhà nước số 03 /2007/HĐTD ngày 10 tháng 01 năm 2007 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03/2014/HĐTĐĐT - NHPT ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tổng tiền cho vay từ nguồn vốn tín dụng Đầu tư phát triển của nhà nước tối đa là 90.400.000.000 đồng nhưng tổng số vốn vay cả hai nguồn vốn không vượt quá 70% tổng số vốn đầu tư tài sản cố định. Mục đích vay vẫn là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà máy kéo sợi dệt Đại Cường Thái Bình (nhà máy Đức Quân 2). Thời hạn cho vay là 15 năm kể từ khi nhận khoản vay đầu tiên, kỳ hạn trả nợ gốc và lãi phát sinh hàng tháng từ tháng 12 năm 2014 trở đi theo tháng. Đối với số lãi phải trả nhưng chưa trả đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2014 sẽ hoàn trả theo lịch trả nợ chi tiết trong hợp đồng sửa đổi, bổ sung từ tháng 1 năm 2016 đến tháng 1 năm 2023. Lãi suất trong hạn là 7,8%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi trong hạn. Hình thức đảm bảo tiền vay là Tài sản hình thành từ vốn tự có và vốn vay của Ngân hàng VDB - Chi nhánh Thái Bình bao gồm Nhà máy Đức Quân 2 (công suất 4.500 tấn/năm) của Công ty; tài sản thế chấp khác của Công ty tương đương tối thiểu 10% tổng số vốn vay để bảo đảm tiền vay.

(3.2) Hợp đồng vay vốn ODA KFW số 01/2007/HĐTD ngày 10 tháng 01 năm 2007 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01A/2014/HĐODA-NHPT ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tổng tiền cho vay từ nguồn vốn ODA tối đa là 34.600.000.000 đồng nhưng tổng số vốn vay cả hai nguồn vốn không vượt qua 70% tổng số vốn đầu tư tài sản cố định. Mục đích vay vốn là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà máy kéo sợi dệt Đại Cường Thái Bình (nhà máy Đức Quân 2). Thời hạn cho vay là 15 năm kể từ tháng 2 năm 2008, kỳ hạn trả nợ gốc và lãi phát sinh hàng tháng từ tháng 12 năm 2014 trở đi theo tháng. Đối với số lãi phải trả nhưng chưa trả đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2014 sẽ hoàn trả theo lịch trả nợ chi tiết trong hợp đồng sửa đổi, bổ sung từ tháng 1 năm 2016 đến tháng 1 năm 2023. Lãi suất trong hạn là 9%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi trong hạn. Hình thức đảm bảo tiền vay bao gồm tài sản hình thành sau đầu tư từ vốn tự có và vốn vay của ngân hàng VDB- Chi nhánh Thái Bình là Nhà máy Đức Quân 2 (công suất 4.500 tấn/năm) của Công ty; tài sản thế chấp khác của Công ty tương đương tối thiểu 10 % tổng số vốn vay để bảo đảm tiền vay.

(4) Theo hợp đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ hợp đồng tín dụng số 05/2015/HĐTD-NHPT ngày 31 tháng 12 năm 2015 Công ty nhận chuyển giao toàn bộ các khoản vay (bao gồm cả gốc và lãi chưa trả) tương ứng với các tài sản nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường. Khoản vay kế thừa lại theo các hợp đồng gốc sau:

(4.1) Hợp đồng số 08/2008/HĐTD ngày 26 tháng 03 năm 2008. Thời hạn vay là 15 năm kể từ khi nhận khoản vay đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn là 6,9 %/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Số dư vay tại thời điểm nhận kế thừa là 205.304.527.000 đồng. Hình thức đảm bảo là hệ thống máy móc, thiết bị hình thành sau đầu tư (bao gồm cả vốn vay và vốn tự có) của Dự án đầu tư xây dựng nhà máy Đại Cường 5 (công suất 8.700 tấn/năm); Hoa lợi và lợi tức từ tài sản thế chấp.

(4.2) Hợp đồng số 01/2011/HĐTDĐT-NHPT ngày 28 tháng 01 năm 2008. Thời hạn vay là 14 năm kể từ khi nhận khoản vay đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn là 9,6%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Số dư vay tại thời điểm nhận kế thừa là 82.700.000.000 đồng. Hình thức đảm bảo là hệ thống máy móc, thiết bị hình thành sau đầu tư (bao gồm cả vốn vay và vốn tự có) của Dự án đầu tư xây dựng nhà máy Đại Cường 5 (công suất 8.700 tấn/năm), Hoa lợi và lợi tức từ tài sản thế chấp.

(5) Theo hợp đồng chuyển giao nghĩa vụ nợ vay dài hạn số 150/1497403/HĐ/01 ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nhận chuyển giao toàn bộ các khoản vay (bao gồm cả gốc và lãi chưa trả) tương ứng với các tài sản nhận góp vốn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Cường. Khoản vay chuyển giao theo hợp đồng gốc số 150/2006/151 ngày 13 tháng 2 năm 2006. Tổng số tiền nhận nợ gốc là 27.500.000.000 đồng và 556.000 USD. Kỳ hạn trả nợ gốc theo quý, kỳ trả nợ gốc cuối cùng là quý 4 năm 2020. Lãi suất thả nổi. Hình thức đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay gồm nhà xưởng và máy móc thiết bị của phân xưởng PE(thuộc nhà máy Đại Cường 1) của Công ty; tài khoản tiền gửi tại Ngân hàng, các khoản phải thu từ các hợp đồng kinh tế phát sinh mà Công ty là bên thụ hưởng.

Tại thời điểm 31/12/2023 các khoản vay đã quá hạn thanh toán là 712.607.398.477 đồng. Trong đó Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bắc Hà Nội quá hạn thanh toán là 479.811.094.616 đồng; Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình quá hạn thanh toán là 232.796.303.861 đồng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục                 | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng              |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2022 | 500.000.000.000           | 9.142.927.632         | (420.628.733.938)                 | 88.514.193.694    |
| Lợi nhuận                 | -                         | -                     | (473.051.704.579)                 | (473.051.704.579) |
| Số dư tại ngày 01/01/2023 | 500.000.000.000           | 9.142.927.632         | (893.680.438.517)                 | (384.537.510.885) |
| Số dư tại ngày 31/12/2023 | 500.000.000.000           | 9.142.927.632         | (893.680.438.517)                 | (384.537.510.885) |
| Lợi nhuận                 | -                         | -                     | (322.414.198.913)                 | (322.414.198.913) |
| Số dư cuối năm này        | 500.000.000.000           | 9.142.927.632         | (1.216.094.637.430)               | (706.951.709.798) |

**b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

|                        | Năm 2023        | Năm 2022        |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| Vốn góp đầu năm        | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| Vốn góp cuối năm       | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |

**c. Cổ phiếu**

|                                                          | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                      | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu. | 10.000     | 10.000     |

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

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

**a. Doanh thu**

|                                    | Năm 2023        | Năm 2022        |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm | 174.982.045.193 | 189.479.727.437 |
| Cộng                               | 174.982.045.193 | 189.479.727.437 |

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                     | Năm 2023 | Năm 2022    |
|---------------------|----------|-------------|
| Hàng bán bị trả lại | -        | 332.696.789 |
| Cộng                | -        | 332.696.789 |

**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                          | Năm 2023        | Năm 2022        |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm | 174.982.045.193 | 189.147.030.648 |
| Cộng                                     | 174.982.045.193 | 189.147.030.648 |

**4. Giá vốn hàng bán**

|                                         | Năm 2023        | Năm 2022        |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán | 172.369.775.005 | 178.179.406.829 |
| Cộng                                    | 172.369.775.005 | 178.179.406.829 |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| 5. Doanh thu hoạt động tài chính             |  | Năm 2023               | Năm 2022               |
|----------------------------------------------|--|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay                    |  | 26.536.307             | 32.071.097             |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                        |  | 409.392.049            | 4.409.581.778          |
| <b>Cộng</b>                                  |  | <b>435.928.356</b>     | <b>4.441.652.875</b>   |
| 6. Chi phí tài chính                         |  | Năm 2023               | Năm 2022               |
| Lãi tiền vay                                 |  | 103.461.156.074        | 97.553.578.299         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                         |  | 7.176.651.404          | 9.669.564.694          |
| <b>Cộng</b>                                  |  | <b>110.637.807.478</b> | <b>107.223.142.993</b> |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp              |  | Năm 2023               | Năm 2022               |
| <b>a. Chi phí bán hàng</b>                   |  |                        |                        |
| Chi phí vật liệu, bao bì                     |  | -                      | 14.220                 |
| Chi phí bằng tiền khác                       |  | 1.632.159.079          | 2.058.729.300          |
| <b>Cộng</b>                                  |  | <b>1.632.159.079</b>   | <b>2.058.743.520</b>   |
| <b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>       |  |                        |                        |
| Chi phí nhân viên quản lý                    |  | 8.422.461.557          | 10.209.505.540         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định             |  | 2.481.215.188          | 2.441.757.511          |
| Chi phí công cụ dụng cụ                      |  | 16.599.163             | 10.548.747             |
| Thuế, phí và lệ phí                          |  | -                      | 896.415                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                    |  | 90.022.665             | 62.511.335             |
| Chi phí bằng tiền khác                       |  | 5.876.522.802          | 6.552.585.829          |
| Trích lập dự phòng phải thu khó đòi          |  | 122.054.973.259        | 269.254.356.847        |
| <b>Cộng</b>                                  |  | <b>138.941.794.634</b> | <b>288.532.162.224</b> |
| 8. Thu nhập khác                             |  | Năm 2023               | Năm 2022               |
| Thanh lý khác                                |  | -                      | 5.000.000              |
| Thu nhập từ cho thuê cơ sở hạ tầng           |  | 5.505.234.814          | 71.340.080             |
| Các khoản thu nhập khác                      |  | 303.224.702            | 2.736.518.843          |
| <b>Cộng</b>                                  |  | <b>5.808.459.516</b>   | <b>2.812.858.923</b>   |
| 9. Chi phí khác                              |  | Năm 2023               | Năm 2022               |
| Phạt chậm nộp bảo hiểm                       |  | 835.146.010            | 820.937.092            |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định             |  | 50.429.311.020         | 58.085.908.972         |
| Chi phí lương nhân viên                      |  | 11.862.967.081         | 12.658.452.524         |
| Chi phí cho thuê cơ sở hạ tầng               |  | 2.626.513.855          | 659.683.022            |
| Các khoản khác                               |  | 14.305.157.816         | 21.234.809.849         |
| <b>Cộng</b>                                  |  | <b>80.059.095.782</b>  | <b>93.459.791.459</b>  |
| 10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố |  | Năm 2023               | Năm 2022               |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                |  | 116.938.354.029        | 155.532.027.142        |
| Chi phí nhân công                            |  | 40.070.472.679         | 43.432.994.581         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định             |  | 73.565.585.368         | 79.910.267.988         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                    |  | 50.430.263.981         | 44.253.915.829         |
| Chi phí khác bằng tiền                       |  | 11.180.765.714         | 21.994.452.464         |
| <b>Cộng</b>                                  |  | <b>292.185.441.771</b> | <b>345.123.658.004</b> |

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                 | Năm 2023          | Năm 2022          |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                | (322.414.198.913) | (473.051.704.579) |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | (322.414.198.913) | (473.051.704.579) |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ             | 50.000.000        | 50.000.000        |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                        | (6.448)           | (9.461)           |

**12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản  
Ban Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**12.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**12.2 Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.3 Rủi ro thanh khoản**

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b> | <i>Dưới 1 năm</i>        | <i>Từ 1-5 năm</i>     | <i>Trên 5 năm</i> | <i>Tổng cộng</i>         |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|
| Các khoản vay và nợ              | 779.489.190.409          | 7.704.527.000         | -                 | <b>787.193.717.409</b>   |
| Phải trả người bán               | 48.703.902.903           | -                     | -                 | <b>48.703.902.903</b>    |
| Chi phí phải trả                 | 615.543.549.655          | 20.522.519.923        | -                 | <b>636.066.069.578</b>   |
| <b>Cộng</b>                      | <b>1.464.501.835.378</b> | <b>28.227.046.923</b> | -                 | <b>1.492.728.882.301</b> |
| <b>Ngày 01 tháng 01 năm 2023</b> |                          |                       |                   |                          |
| Các khoản vay và nợ              | 729.911.428.301          | 55.704.527.000        | -                 | <b>785.615.955.301</b>   |
| Phải trả người bán               | 54.308.487.622           | -                     | -                 | <b>54.308.487.622</b>    |
| Chi phí phải trả                 | 478.565.230.751          | 32.522.519.923        | -                 | <b>511.087.750.674</b>   |
| <b>Cộng</b>                      | <b>1.284.101.092.459</b> | <b>88.227.046.923</b> | -                 | <b>1.372.328.139.382</b> |

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 01 tháng 01 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

|                                      | Giá trị ghi sổ           |                          |                          |                          | Giá trị hợp lý           |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | 31/12/2023               |                          | 01/01/2023               |                          | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|                                      | Giá trị                  | Dự phòng                 | Giá trị                  | Dự phòng                 |                          |                          |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.086.976.013            | -                        | 2.853.313.057            | -                        | 1.086.976.013            | 2.853.313.057            |
| - Phải thu về cho vay                | 68.142.787.218           | -                        | 112.939.846.388          | -                        | 68.142.787.218           | 112.939.846.388          |
| - Phải thu khách hàng                | 393.995.482.753          | (383.470.732.825)        | 402.292.492.477          | (269.254.356.847)        | 10.524.749.928           | 133.038.135.630          |
| - Phải thu khác                      | 54.940.365.531           | -                        | 55.034.082.917           | -                        | 54.940.365.531           | 55.034.082.917           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>518.165.611.515</b>   | <b>(383.470.732.825)</b> | <b>573.119.734.839</b>   | <b>(269.254.356.847)</b> | <b>134.694.878.690</b>   | <b>303.865.377.992</b>   |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>         |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| - Vay và nợ                          | 787.193.717.409          | -                        | 785.615.955.301          | -                        | 787.193.717.409          | 785.615.955.301          |
| - Phải trả người bán                 | 48.703.902.903           | -                        | 54.308.487.622           | -                        | 48.703.902.903           | 54.308.487.622           |
| - Chi phí phải trả                   | 615.543.549.655          | -                        | 511.087.750.674          | -                        | 615.543.549.655          | 511.087.750.674          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>1.472.206.362.378</b> | <b>-</b>                 | <b>1.372.328.139.382</b> | <b>-</b>                 | <b>1.472.206.362.378</b> | <b>1.372.328.139.382</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỨC QUÂN  
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

Số dư cuối kỳ

| Bên liên quan                | Mối quan hệ                                 | 31/12/2023     | 01/01/2023     |
|------------------------------|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Phải thu ngắn hạn khách hàng |                                             | 10.767.329.593 | 10.767.329.593 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR   | Giám đốc là bên liên quan của Chủ tịch HĐQT | 10.767.329.593 | 10.767.329.593 |

Năm 2023

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban lãnh đạo Công ty

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| 1. Hội đồng quản trị                          | 360.000.000   |
| Lê Mạnh Thường - Chủ tịch                     | 96.000.000    |
| Đỗ Văn Sinh - Thành viên; Tổng Giám đốc       | 60.000.000    |
| Nguyễn Hoàng Giang - Thành viên               | 60.000.000    |
| Trần Xuân Tiến- Thành viên, Phó Tổng giám đốc | 60.000.000    |
| Đào Thị Huệ- Thành viên                       | 60.000.000    |
| Lưu Thị Thùy Minh - Thư ký HĐQT               | 24.000.000    |
| 2. Ủy ban kiểm toán                           | 60.000.000    |
| Nguyễn Hoàng Giang -Trưởng ban                | 36.000.000    |
| Đào Thị Huệ- Thành viên                       | 24.000.000    |
| 3. Ban điều hành                              | 746.921.745   |
| Đỗ Văn Sinh- Tổng Giám đốc                    | 296.703.297   |
| Trần Xuân Tiến- Phó Tổng giám đốc             | 237.254.808   |
| Đào Văn Nam - Kế toán trưởng                  | 212.963.640   |
| Cộng                                          | 1.166.921.745 |

2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU

Trần Thị Quý

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Đào Văn Nam

Thái Bình, ngày 26 tháng 03 năm 2024



GIÁM ĐỐC

Đỗ Văn Sinh