



**SAVIMEX CORPORATION**  
Faster - Better - Cheaper

2023



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**



**Địa chỉ/ Nhà máy**

194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM  
Số 162 HT17, Phường Hiệp Thành, Quận 12, TP.HCM  
234 Trường Sơn, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TPHCM



**Liên hệ**

Số điện thoại: (028) 6250 8857  
Số fax: (028) 3717 9934  
Email: info@savimex.com

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



# MỤC LỤC

- 01** Thông tin chung

---

- 02** Tình hình hoạt động trong năm

---

- 03** Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

---

- 04** Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

---

- 05** Quản trị công ty

---

- 06** Báo cáo phát triển bền vững

---

- 07** Báo cáo tài chính kiểm toán

---




**SAVIMEX**

Mang tương lai *Xanh*  
Vào ngôi nhà bạn



*Giá trị*

- Phục vụ khách hàng:** Khách hàng là thượng đế, cộng đồng là gia đình. Chúng tôi làm việc phục vụ khách hàng bằng hết tất cả đam mê và tính chính trực của mình. Chính trực: Tích cực xây dựng môi trường kinh doanh lành mạnh.
- Chủ động:** nắm bắt sự chủ động trong mọi hoạt động kinh doanh luôn là tôn chỉ hàng đầu của chúng tôi.
- Đam mê cho sự xuất sắc:** cá nhân xuất sắc sẽ khởi tạo công ty xuất sắc, gia đình xuất sắc, xã hội xuất sắc. Bằng cách làm việc sáng tạo không ngừng, chúng tôi hàng ngày đang hoàn thiện hơn những con người của mình.
- Sẵn sàng chia sẻ & học hỏi:** tinh thần đoàn kết là yếu tố cốt lõi của mọi công ty. Mọi cá nhân trong Savimex đều nêu cao tình đoàn kết, sẵn sàng chia sẻ, học hỏi lẫn nhau, cùng giúp nhau tiến bộ không ngừng.



Bằng cách làm việc sáng tạo hàng ngày, chúng tôi đang từng bước vững chắc tiến tới ước mơ trở thành một trong các công ty sản xuất đồ gỗ hàng đầu thế giới và là một trong những nơi cung cấp môi trường làm việc tốt nhất tại Việt Nam.

*Tầm nhìn*



- Khách hàng** Mang đến lợi ích cho khách hàng bằng sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao. Nhân viên: Mang đến sự tự tin hơn trong cuộc sống cho nhân viên thông qua việc đóng góp đầy ý nghĩa của họ.
- Cổ đông** Mang đến lợi nhuận cho nhà đầu tư, sự tin tưởng vào trí thức và tính chính trực của chúng tôi.
- Cộng đồng xã hội** đóng góp nhiều hơn cho xã hội; đồng thời phát triển con người và kinh doanh trên nền tảng trí thức và tính chính trực.

# THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Quá trình hình thành và phát triển

Giải thưởng tiêu biểu

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro





## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

<b>Tên giao dịch</b>	Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex
<b>Mã cổ phiếu</b>	SAV
<b>Giấy chứng nhận ĐKDN</b>	số 0302317892 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/05/2001, thay đổi lần thứ 22 ngày 12/09/2023
<b>Số điện thoại</b>	(028) 6250 8857
<b>Số fax</b>	(028) 3717 9934
<b>Website</b>	www.savimex.com.vn
<b>Trụ sở chính</b>	194 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh



**Vốn điều lệ**

**219.563.640.000 VND**

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

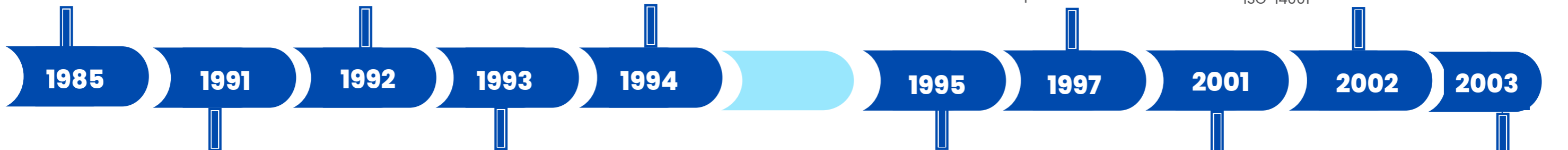
Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu Savimex được thành lập năm ngày 29/08/1985 với tên gọi là Công ty Hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu với Lào (SAVIMEX) với hoạt động khai thác gỗ, nhựa thông xuất khẩu và cung cấp các hàng công nghiệp tiêu dùng sang Lào.

Công ty tiếp nhận dây chuyền sản xuất gỗ tinh chế sang Nhật Bản và Hợp tác với Công ty Japan Nippon Furniture (JNF)

Đổi tên thành Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex; tên giao dịch quốc tế là Savimex Corporation

SAVIMEX triển khai xây dựng hệ thống chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001

Công ty chính thức trở thành công ty niêm yết, niêm yết trên sàn chứng khoán với mã cổ phiếu SAV. Ngoài ra, Nhà máy SATIMEX là Nhà máy chế biến gỗ đầu tiên của Việt Nam nhận chứng chỉ hệ thống quản lý môi trường theo chuẩn ISO-14001



Công ty dần lấn sân sang các thị trường như: Liên Xô, Nhật, Singapore, Hồng Kông, Đài Loan... sản xuất và xuất khẩu các sản phẩm chủ yếu là ván sàn, gỗ tròn, gỗ xẻ...

Thành lập trung tâm xây dựng và phát triển nội thất, thực hiện các công trình việc trang trí nội thất, đồ gỗ cho các nhà hàng, khách sạn, cao ốc, văn phòng... Cùng với đó, thành lập nhà máy Savi - kỹ nghệ gỗ (Saviwoodtech) và hợp tác với công ty Marunaka;

Thành lập SAVIDECOR với các ngành nghề chuyên về các lĩnh vực thiết kế, trang trí nội thất và sản xuất đồ gỗ nội thất chất lượng cao cung cấp cho thị trường trong nước

SAVIMEX thực hiện cổ phần hóa và chính thức trở thành công ty cổ phần từ 01/06/2001

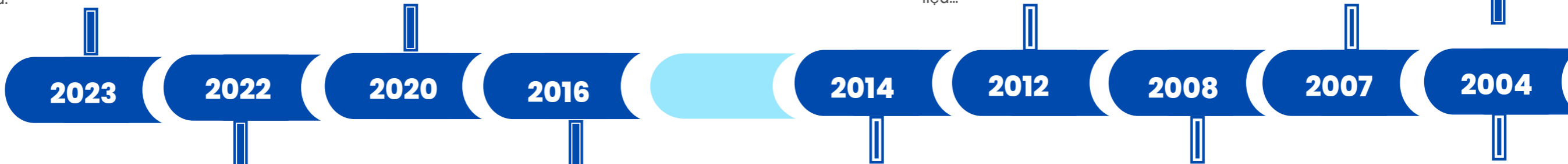
Mở rộng thị trường sang Mỹ, Công ty đầu tư dây chuyền công nghiệp chế biến gỗ hoàn chỉnh từ tạo dáng đến khâu sơn (công nghệ sơn Enamel đạt độ bóng 100%)

Công ty hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 183.631.750.000 đồng lên 219.563.640.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Tháng 3/2020, SAVIMEX đã thành lập MOHO - thương hiệu bán lẻ nội thất cao cấp nhằm phục vụ cho nhu cầu ngày một tăng nhanh của người tiêu dùng nội địa.

Đầu tư từng bước để thay dần máy móc thiết bị cũ, lạc hậu, tiêu hao nhiều năng lượng, lao động, nguyên vật liệu...

Thành lập xí nghiệp sản xuất Bao bì Carton (SAVIPACK) với dây chuyền máy móc thiết bị được nhập khẩu từ Đài Loan.



Công ty tăng vốn điều lệ từ 160.199.670.000 đồng lên 183.631.750.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Thành lập SAVIDECOR với các ngành nghề chuyên về các lĩnh vực thiết kế, trang trí nội thất và sản xuất đồ gỗ nội thất chất lượng cao cung cấp cho thị trường trong nước.

Tập đoàn ELAND (Hàn Quốc) đầu tư với mục tiêu trở thành cổ đông lớn của công ty và đưa Savimex trở thành công ty dẫn đầu về ngành đồ gỗ trong tương lai.

Thành lập Công ty Liên doanh chế biến gỗ Champa - Savi tại Lào

Hiện đại hoá công nghệ quản lý: triển khai vận hành ERP với phần mềm Oracle E-Business Suite (Special Edition). Mở rộng dây chuyền sản xuất, thiết bị máy móc hiện đại được nhập từ Nhật để sản xuất sản phẩm xuất khẩu cho thị trường Mỹ, EU và đồ gỗ trong nước

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

### Các giải thưởng tiêu biểu

**Năm 2016** Nhận giải thưởng Sản phẩm Việt Uy tín chất lượng

**Năm 2020**

Đạt top 500 top doanh nghiệp lớn nhất tại Việt Nam;

Bằng khen của Bảo hiểm xã hội Thành phố Hồ Chí Minh về việc thực hiện tốt chính sách bảo hiểm xã hội – bảo hiểm y tế – Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động;

Top 5 doanh nghiệp niêm yết nhóm vốn hóa nhỏ có báo cáo quản trị công ty tốt nhất.

**Năm 2022**

Nhận giải thưởng Thương hiệu vàng Thành phố Hồ Chí Minh

Công nhận thương hiệu sản phẩm tham gia chương trình “Thương hiệu Quốc gia”;  
Bằng khen của Thủ tướng nước Cộng hòa Dân Chủ Nhân Dân Lào về các hoạt động từ thiện;

Bằng khen của UBND Tp.HCM về công tác “Đền ơn đáp nghĩa”; Bình chọn là Sản phẩm công nghiệp chủ lực của Tp.HCM;

Các chứng chỉ quốc tế: ISO 9001:2015; ISO 14001:2015; SA 8000 về trách nhiệm xã hội;  
Chứng nhận bảo vệ rừng FSC.

**100% nguyên liệu gỗ**  
sử dụng trong sản phẩm của MOHO  
đều từ các nguồn rừng bền vững  
đạt chứng nhận FSC®



**FORESTS  
FOR ALL  
FOREVER™**

**moho.**



## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

### Ngành nghề kinh doanh

SAVIMEX là đơn vị chuyên sản xuất, gia công và xuất khẩu đồ gỗ, hàng mộc gia dụng, đồ gỗ trang trí nội thất theo phong cách hiện đại và cổ điển. Ngoài ra, Công ty còn có một số đơn vị trực thuộc kinh doanh sản xuất ở nhiều lĩnh vực khác nhau mà cụ thể gồm 4 (bốn) nhóm sau:

#### SAVIHOMES

SAVIHOMES: Chuyên chức năng giao dịch mua bán địa ốc, xây dựng dự án các khu dân cư, nhà ở và chung cư cho mọi đối tượng

#### SAVIPACK

SAVIPACK: Sản xuất kinh doanh bao bì giấy, in trên bao bì khép kín... đáp ứng nhu cầu nội bộ công ty và các nhu cầu trong nước;

#### CHAMPA-SAVI

CHAMPA-SAVI: Đơn vị liên doanh tinh chế đồ gỗ xuất khẩu của tỉnh Champasak Lào, giúp SAVIMEX có được nguồn nguyên liệu gỗ ổn định cho hoạt động sản xuất.

#### SAVIDECOR

SAVIDECOR: Chuyên đầu tư, thi công và trang trí nội ngoại thất, phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đô thị, khu công nghiệp, lâm nghiệp, khu dân cư;

### Địa bàn hoạt động

“ Với kinh nghiệm gần 40 năm trong ngành đồ gỗ cùng với đội ngũ nhân viên dày dặn kinh nghiệm, Công ty đang không ngừng đổi mới để cung cấp những sản phẩm tốt nhất cho khách hàng. Hiện nay SAVIMEX đã và đang xuất khẩu sang các thị trường lớn mạnh với vô vàn các tiêu chuẩn khắt khe của các thị trường như: Mỹ, Nhật Bản, EU, Úc, Hàn Quốc... Ngoài ra SAVIMEX cũng cung cấp thiết kế, trang trí nội thất và sản phẩm gỗ cho một số dự án trong nước tại các thành phố lớn như Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Nha Trang, Đà Nẵng, Cần Thơ, Đắk Nông.





## THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

### Mô hình quản trị

SAVIMEX là công ty cổ phần tổ chức theo mô hình quản trị, gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc.

**Đại hội đồng cổ đông:** Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo Luật pháp Việt Nam và Điều lệ tổ chức hoạt động của SAV. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan thông qua chủ trương chính sách đầu tư phát triển của công ty, quyết định cơ cấu vốn, thông qua phương án sản xuất kinh doanh, quyết định bộ máy tổ chức quản lý và điều hành sản xuất kinh doanh của công ty.

**Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản trị của công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông tất cả những vấn đề quản lý của Công ty theo Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật.

**Ủy ban kiểm toán:** Là một ủy ban chuyên trách của Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm chỉ đạo và giám sát một số lĩnh vực quản trị cụ thể bao gồm việc thành lập, thực hiện và hiệu quả của kiểm toán nội bộ.

**Ban Tổng Giám đốc:** Là ban có trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động của công ty theo đúng pháp luật Nhà nước, các quy định của Ngành, Điều lệ, quy chế và quy định của Công ty.

### Công ty liên kết, đầu tư vào đơn vị khác

#### Công ty liên doanh, liên kết

##### Công ty Liên Doanh Champa – Savi

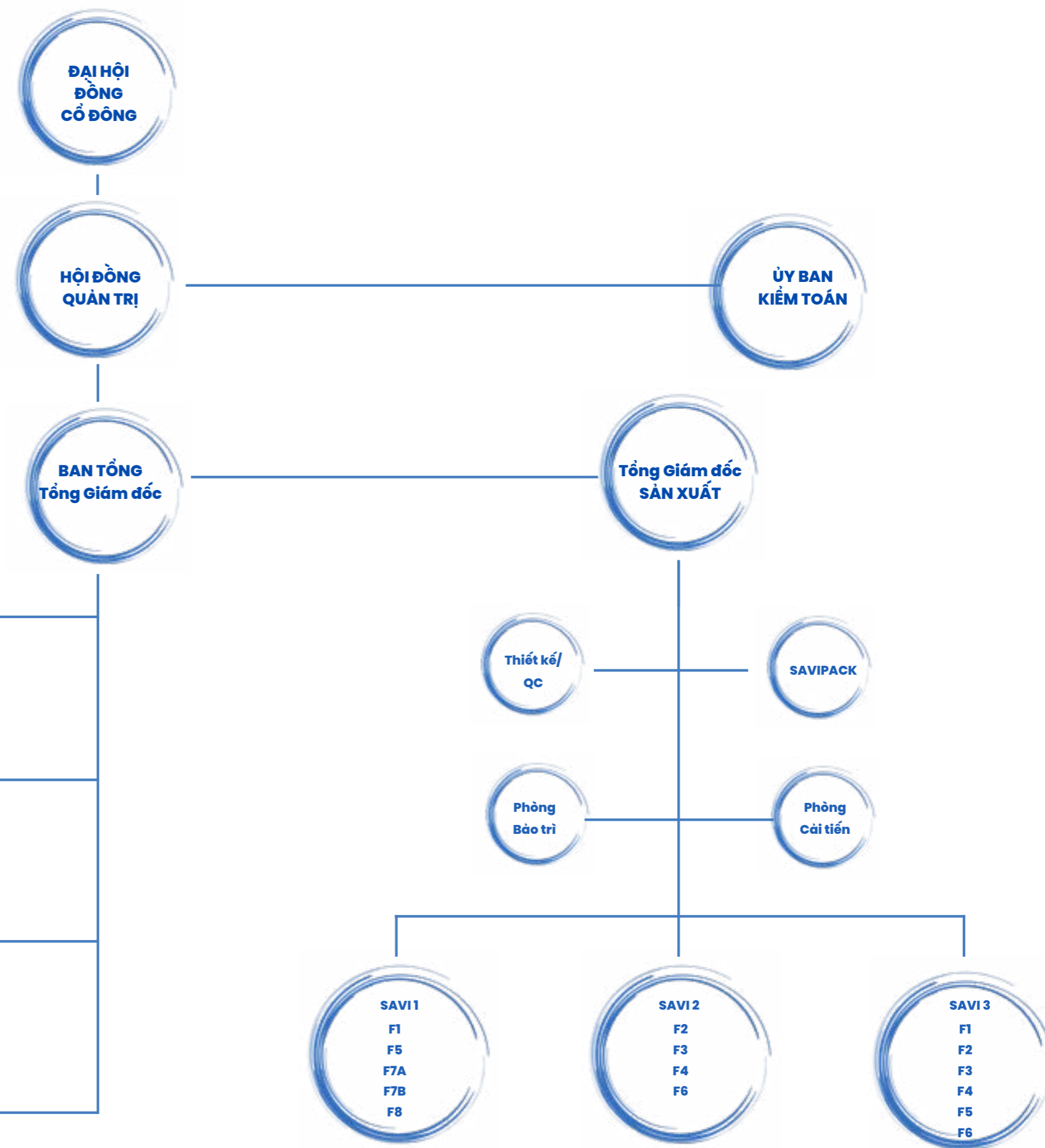
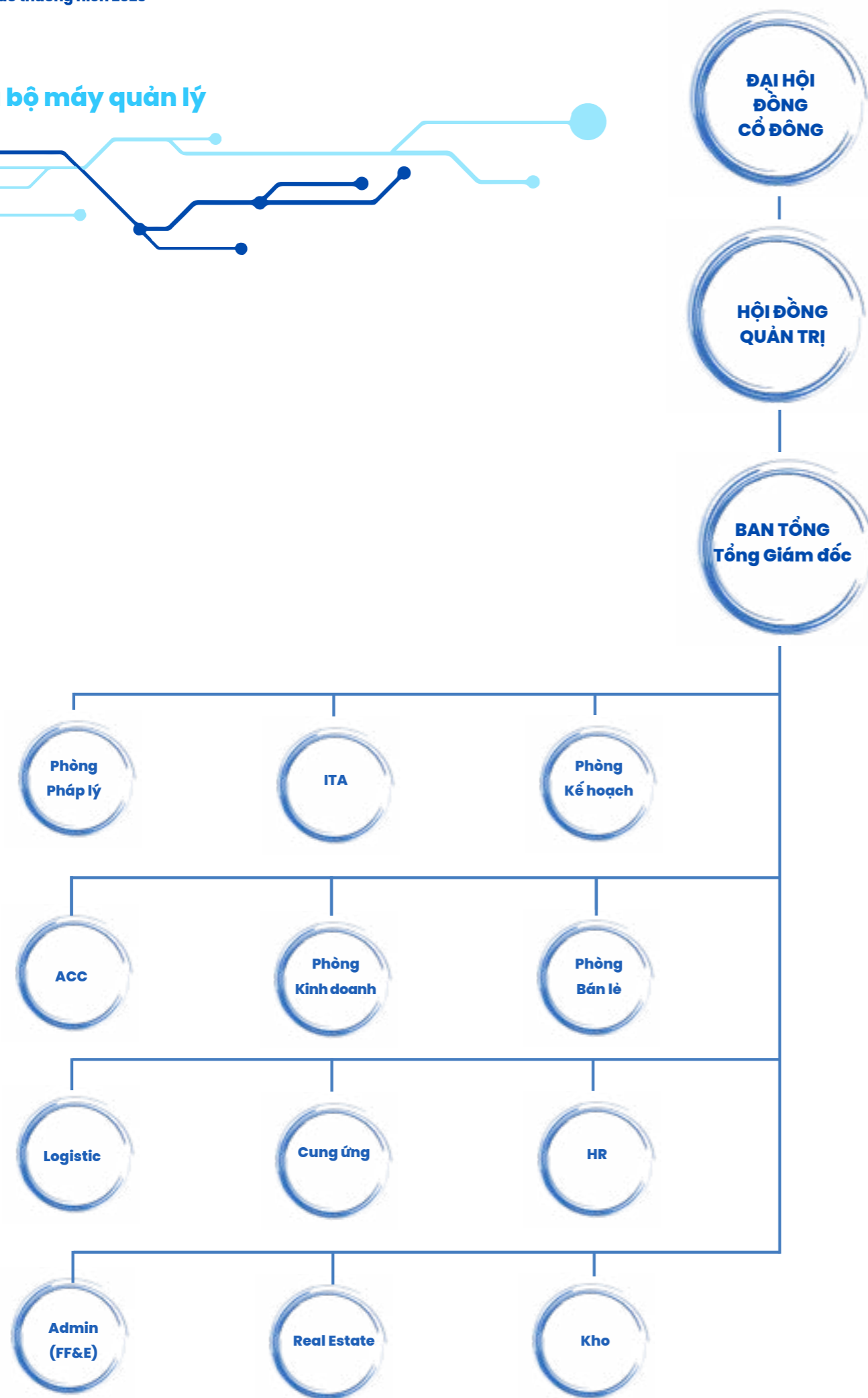
Địa chỉ	Cây số 12, quốc lộ 13 – Nam Houiset, huyện Bachieng Chaleunsuk, tỉnh Champasack, Lào
Vốn điều lệ	26.776.425.634
Tỷ lệ sở hữu của CMX	49%
Ngành nghề kinh doanh chính	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản

#### Đầu tư vào đơn vị khác

Công ty CP Dệt May – Đầu tư – Thương mại Thành Công



### Cơ cấu bộ máy quản lý



## Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Với mục tiêu trở thành thương hiệu về đồ gỗ nội thất số một châu Á, SAVIMEX xác định định hướng phát triển dài hạn như sau:

Đa dạng hóa thị trường, bao gồm cả trong nước (tập trung đẩy mạnh thương hiệu MOHO) và ngoài nước (phát triển sâu rộng thị trường châu Âu) nhằm phòng tránh rủi ro và tối đa hóa lợi nhuận;

Cạnh tranh bằng chất lượng cao và thời gian giao hàng, đáp ứng được các đơn hàng gấp và đơn hàng lớn;

Hợp tác, liên kết với các đối tác chiến lược để đảm bảo nguồn nguyên liệu ổn định với giá cả hợp lý;

Sử dụng, khai thác hiệu quả nhất các nguồn lực về nhân sự, tài chính và đất đai

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## Các mục tiêu phát triển bền vững và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Savimex nhận thức được rằng thành công của doanh nghiệp không chỉ là việc tối đa hóa lợi nhuận và lợi ích cho cổ đông, mà còn phải đảm bảo sự bền vững cho cộng đồng và xã hội. Việc phát triển bền vững là phần đóng góp quan trọng vào sự phát triển của đất nước. Bên cạnh việc tập trung vào việc phát triển kinh doanh, Công ty còn chú trọng đến phát triển xã hội, bảo vệ tài nguyên và môi trường. Công ty luôn quan tâm đến việc cải thiện và phát triển xã hội, môi trường và cộng đồng, nỗ lực thực hiện các mục tiêu vì lợi ích chung của cộng đồng. Các mục tiêu cụ thể bao gồm:

- Thường xuyên tham gia vào các hoạt động xã hội như đóng góp vào quỹ từ thiện, hỗ trợ các tổ chức thiện nguyện.
- Đào tạo nâng cao ý thức cán bộ công nhân viên để chung tay thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường, tài trợ các hoạt động tái chế, thúc đẩy sử dụng năng lượng sạch.
- Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và các tiêu chuẩn môi trường của Nhà nước.
- Hỗ trợ các hoạt động giáo dục và y tế nhằm nâng cao sức khỏe và trình độ của cộng đồng.

## Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Thực hiện phương châm phát triển “Vì một SAVIMEX toàn cầu, nhanh hơn, tốt hơn, rẻ hơn; Vươn tới Châu Á, vươn tới toàn cầu”, SAV xác định chiến lược phát triển với ba trụ cột chính là:

### **Nâng cao thị phần thị trường trong nước, đưa công ty trở thành nhà cung cấp sản phẩm nội thất hàng đầu tại Việt Nam**

Đẩy mạnh nâng cấp, cải tiến công nghệ vào hoạt động kinh doanh nội địa như triển khai website và app bán hàng trực tuyến, quản trị chuỗi cung ứng thông minh, hợp tác với các trung tâm thương mại và các trang thương mại điện tử lớn nhằm tiếp cận dễ dàng hơn với mọi phân khúc khách hàng.

Đa dạng hóa danh mục sản phẩm để người tiêu dùng có được trải nghiệm phong phú và tiện ích.

### **Tìm kiếm và mở rộng thị trường xuất khẩu**

Tiếp tục nâng cao hiệu quả kinh doanh, tập trung vào chất lượng của sản phẩm để đáp ứng các tiêu chuẩn khắc khe của thị trường nước ngoài; Nắm bắt tốt các lợi thế được mang lại từ các Hiệp định thương mại tự do mà Việt Nam là thành viên.

### **Ứng dụng các quy trình quản trị tiên tiến, hoàn thiện mô hình và hoạt động quản trị**

Nghiên cứu, triển khai hoạt động tái cấu trúc nhằm hoàn thiện và nâng cao hệ thống quản trị, đảm bảo tăng trưởng ổn định và hiệu quả



## CÁC RỦI RO

### Rủi ro kinh tế

Năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn ngày càng gay gắt, toàn diện hơn, gia tăng căng thẳng địa chính trị, xung đột Nga – U-crai-na diễn biến phức tạp, giao tranh ở khu vực Trung đông đã tác động tiêu cực tới quá trình phục hồi kinh tế thế giới sau dịch Covid-19. Tình hình lạm phát tuy đã hạ nhiệt nhưng vẫn neo ở mức cao, nhiều nền kinh tế lớn cho đến giữa năm 2023 vẫn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt làm ảnh hưởng đến thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm. Do đó, hoạt động xuất, nhập khẩu của khu vực và thế giới bị ảnh hưởng. Theo Tổng cục Thống kê ước tính, năm 2023, kim ngạch xuất khẩu của ngành gỗ đạt 13,424 tỷ USD, giảm 16,2% so với năm 2022. SAVIMEX là doanh nghiệp có doanh thu xuất khẩu gỗ chiếm đến hơn 90%, vì vậy bối cảnh của kinh tế vĩ mô trong năm qua đã ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Để khắc phục những rủi ro mà kinh tế mang lại, Công ty thường xuyên cập nhật những thay đổi và phân tích môi trường kinh tế để đưa ra kế hoạch kịp thời nhằm hạn chế các rủi ro. Việc lập kế hoạch cụ thể trong tình hình sản xuất kinh doanh hiện nay là điều hết sức cần thiết nhằm giúp công ty thích nghi được với các biến động của kinh tế Việt Nam và thế giới

### Rủi ro cạnh tranh

Năm 2023 là một năm khó khăn của ngành gỗ khi nhu cầu tiêu dùng tại các thị trường xuất khẩu chính như Mỹ và EU giảm mạnh, các quy định ngày càng khắc khe dẫn đến các đơn hàng sụt giảm. Do đó, cạnh tranh với các nước xuất khẩu gỗ qua các thị trường mỗi ngày mỗi lớn. Thế nhưng, các doanh nghiệp trong ngành công nghiệp sản xuất đồ nội thất gỗ Việt Nam vẫn không ngừng nỗ lực tìm đầu ra sản phẩm, chủ động tìm đường phát triển bằng việc khai thác và mở rộng.

Vì vậy, để hạn chế các rủi ro này, Công ty đã chủ động phân tích thị trường, thu thập thông tin về thị hiếu tiêu dùng, đa dạng sản phẩm, đưa ra kế hoạch dự phòng nhằm ổn định giá cước vận chuyển trong xuất nhập khẩu. Đặc biệt, Công ty cố gắng duy trì chất lượng sản phẩm tốt, đáp ứng đơn hàng đang có, gia tăng năng suất để có thể duy trì khách hàng hiện có và tìm thêm khách hàng mới.



### Rủi ro pháp luật

SAVIMEX là Công ty đại chúng, đã niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Hoạt động kinh doanh của Công ty phải chịu sự chi phối của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế, Luật Chứng khoán và các quy định khác được Chính phủ ban hành.

Hiện nay, các thị trường xuất khẩu lớn ngày càng có các quy định chặt chẽ hơn về tính hợp pháp và bền vững của sản phẩm. Cụ thể, Quy định chống phá rừng của EU (EUDR), có hiệu lực từ cuối tháng 6/2023, đánh dấu một bước tiến quan trọng trong nỗ lực toàn cầu nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực của hoạt động thương mại đến môi trường và đa dạng sinh học. Quy định này không chỉ tác động đến các doanh nghiệp trong Liên minh Châu Âu (EU) mà còn ảnh hưởng đến các doanh nghiệp ở các quốc gia khác, bao gồm Việt Nam, đặc biệt là trong ngành công nghiệp gỗ và các sản phẩm liên quan.

Mặc dù quy định EUDR đặt ra thách thức cho các doanh nghiệp, nhưng cũng mở ra cơ hội

để cải thiện hình ảnh thương hiệu, tăng cường sự tin tưởng của người tiêu dùng và mở rộng thị trường. Doanh nghiệp có thể tận dụng cơ hội này để nâng cao giá trị sản phẩm và khẳng định vị thế trên thị trường quốc tế thông qua việc cam kết mạnh mẽ với bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

Tóm lại, quy định chống phá rừng của EU đòi hỏi các doanh nghiệp xuất khẩu, bao gồm cả những doanh nghiệp tại Việt Nam, phải chủ động thích nghi và đổi mới để không chỉ tuân thủ pháp luật mà còn cải thiện khả năng cạnh tranh và bền vững của mình trên thị trường toàn cầu. Các rủi ro về chính sách và pháp luật vẫn luôn tồn tại. Do đó để hạn chế các tác động của rủi ro này, Công ty luôn theo dõi, cập nhật thường xuyên các văn bản pháp luật mới nhất của Việt Nam và các nước xuất khẩu. Bên cạnh đó, SAVIMEX chủ động trang bị các kiến thức về pháp luật phòng vệ thương mại chuẩn bị nguồn lực để đối phó với các rủi ro, theo dõi thông tin cảnh báo trong quá trình xuất khẩu sang các nước

## Rủi ro tỷ giá

Trong bối cảnh năm 2023 đầy biến động, lãi suất và tỷ giá hối đoái trải qua những thay đổi khó lường, ảnh hưởng sâu rộng đến tình hình kinh tế vĩ mô và gây bất ổn. Đối với SAVIMEX, một công ty hoạt động mạnh mẽ trong lĩnh vực thương mại và xuất khẩu với các giao dịch chính bằng USD, EUR, KRW,..., những biến động này đặc biệt quan trọng vì chúng trực tiếp tác động đến hiệu quả kinh doanh.

Trong suốt năm qua, chính sách tiền tệ giữa Việt Nam và quốc tế đã chứng kiến sự đối lập rõ



rệt. Từ giữa năm, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã tiến hành cắt giảm lãi suất đến 4 lần, trong khi Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) lại quyết định giữ nguyên lãi suất cơ bản. Sự chênh lệch này khiến tỷ giá VND/USD biến động mạnh, đặc biệt là sự yếu đi của đồng VND mỗi khi lãi suất giảm, dẫn đến tỷ giá USD/VND tăng cao, dao động quanh mức gần 25.000 USD/VND vào cuối năm. Điều này yêu cầu SAVIMEX phải hết sức cẩn trọng trong các giao dịch để tối ưu hóa lợi nhuận.

Tuy nhiên, thách thức lớn nhất đối với công ty nảy sinh khi các quốc gia khác trên thế giới bắt đầu nới lỏng chính sách tiền tệ, khiến tỷ giá USD/VND, KRW/VND,... có xu hướng giảm, làm cho hàng hóa trong nước trở nên kém cạnh tranh hơn do giá tăng.

Để giảm thiểu rủi ro này, SAVIMEX đã thực hiện giám sát liên tục tỷ giá hối đoái và áp dụng các chính sách điều hành linh hoạt, kịp thời. Bên cạnh đó, công ty cũng đầu tư vào hợp đồng tương lai như một biện pháp để hạn chế rủi ro từ biến động tỷ giá, bảo vệ doanh thu và kiểm soát chi phí nhập khẩu một cách hiệu quả

## Rủi ro giá nguyên vật liệu

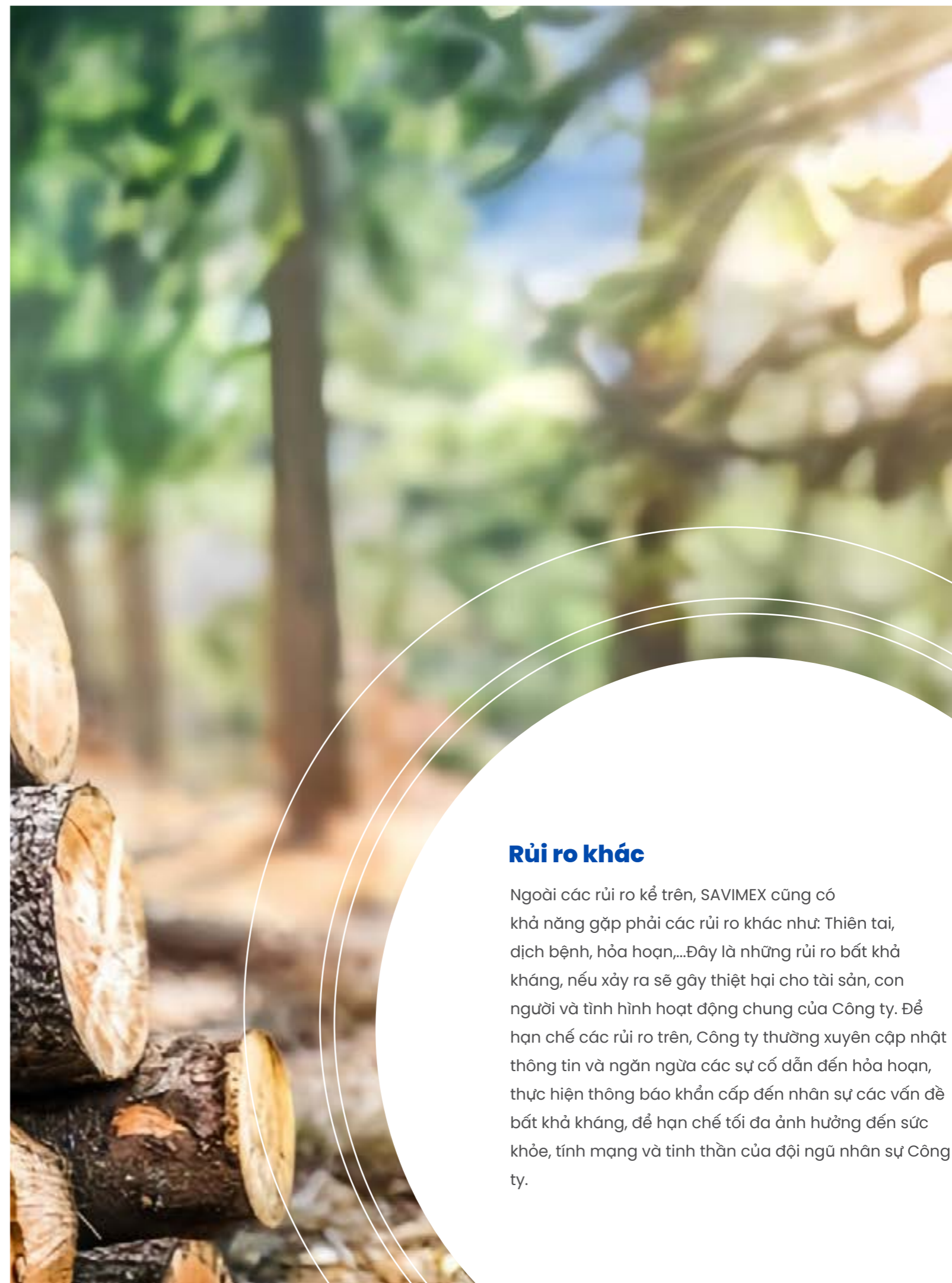
Ngành gỗ hiện đang đối mặt với một số vấn đề thời sự ảnh hưởng trực tiếp đến tính bền vững của ngành. Tại thị trường châu Âu (EU), tháng 6/2023 EU đưa ra quy định mới về chống phá rừng (EUDR). Như vậy, việc đáp ứng các yêu cầu của EUDR trong tương lai có thể sẽ gây khó khăn về nguyên liệu do phải đảm bảo và tuân thủ quy định mới của EU. Vì vậy, để chất lượng sản phẩm đạt chuẩn quốc tế, các doanh nghiệp gỗ trong nước nói chung và SAVIMEX nói riêng phải sử dụng nguyên vật liệu nhập khẩu với giá thành cao và nguồn gốc xuất xứ rõ ràng để đáp ứng được tiêu chuẩn khắc khe của các thị trường.

Để giải quyết các vấn đề về nguyên liệu, Công ty vẫn đang tăng cường tìm kiếm nguồn gỗ trong nước có nguồn gốc rõ ràng và đạt tiêu chuẩn về chất lượng để giảm chi phí đầu vào và đảm bảo nguồn nguyên liệu trong sản xuất.



## Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro kể trên, SAVIMEX cũng có khả năng gặp phải các rủi ro khác như: Thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn,... Đây là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để hạn chế các rủi ro trên, Công ty thường xuyên cập nhật thông tin và ngăn ngừa các sự cố dẫn đến hỏa hoạn, thực hiện thông báo khẩn cấp đến nhân sự các vấn đề bất khả kháng, để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến sức khỏe, tính mạng và tinh thần của đội ngũ nhân sự Công ty.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức, nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông,

thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### Cơ cấu doanh thu

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Doanh thu từ bán nội thất gỗ	966.985	97,15%	772.257	96,83%
2	Doanh thu từ Hàng hóa	751	0,08%	1.871	0,23%
3	Doanh thu từ Kinh doanh Bất động sản đầu tư	12.725	1,28%	7.772	0,92%
4	Doanh thu từ cho thuê bất động sản	8.702	0,87%	8.900	1,12%
5	Doanh thu từ Bao bì	522	0,05%	1.088	0,14%
6	Doanh thu từ các hoạt động khác	5.633	0,56%	5.763	0,72%
<b>Tổng cộng</b>		<b>994.319</b>	<b>100,00%</b>	<b>797.562</b>	<b>100%</b>

Với tình hình kinh tế thế giới vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn và phức tạp khiến sức mua ở nhiều thị trường trên thế giới vẫn tiếp tục suy giảm, điều này đã gây ảnh hưởng nặng nề đối với các doanh nghiệp xuất khẩu nói chung và SAVIMEX nói riêng. Điều này đã dẫn tới doanh thu xuất khẩu của Công ty đã giảm 25% từ 40 triệu USD năm 2022 xuống còn 30 triệu USD năm 2023. Mặc dù doanh thu từ việc xuất khẩu gỗ trong năm 2023 có sự giảm sút so với năm 2022, hoạt động này vẫn đóng vai trò trọng tâm, chiếm 96,83% tổng doanh thu của Công ty.

Ngoài các khách hàng truyền thống và lâu năm thì SAVIMEX đã phát triển thêm các khách hàng tiềm năng khác như The Living Company, InterspaceLiving, ...điều đó góp phần giúp tăng thêm doanh thu và làm đa dạng hóa các mặt hàng xuất khẩu.

Thương hiệu MOHO ngày càng được nhiều khách hàng biết đến và tin tưởng điều đó nhờ vào việc thực hiện tốt các hoạt động marketing và bán hàng. Đồng thời với việc MOHO phát triển thêm mảng nội thất nhà bếp "MOHO KITCHEN" mang lại một tín hiệu tích cực và hướng phát triển đúng đắn mà Ban lãnh đạo đã đề ra. Doanh số ghi nhận cho năm 2023 là 38 tỷ đồng.

Hoạt động bất động sản tập trung cho việc giải quyết thủ tục cho khách hàng và các dự án đã hoàn thành kinh doanh trước đây.

Trong bối cảnh kinh tế không thuận lợi, với việc tiêu dùng giảm sút gây khó khăn cho việc xuất khẩu sang các thị trường mục tiêu, SAVIMEX đã tích cực duy trì mối quan hệ với khách hàng, nỗ lực vượt qua thách thức.

### Thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023
Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	980.000	788.871
Doanh thu hoạt động tài chính	-	9.915
Thu nhập khác	-	10.142
Lợi nhuận trước thuế	58	-10.184



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Danh sách Ban Điều hành (tính đến ngày 31/12/2023)

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Lim Hong Jin	Tổng Giám đốc kiêm Phó chủ tịch HĐQT	23.775	0,13%
2	Bà Nguyễn Huỳnh Nga	Kế toán trưởng	2.300	0,01%

### Lý lịch Ban Điều hành

#### ÔNG LIM HONG JIN



#### Tổng Giám đốc kiêm Phó chủ tịch Hội đồng quản trị

**Năm sinh:** 1966  
**Quốc tịch:** Hàn Quốc  
**Trình độ chuyên môn:** Đại học – Chuyên ngành Sinh học và Giáo dục  
**Chức vụ tại các tổ chức khác:** Không có  
**Số lượng CP sở hữu:** 23,775 cổ phần tương đương 0,13% vốn điều lệ

#### Quá trình công tác:

03/1992 – 02/1995	Nhân viên kinh doanh Công ty E-land World
03/1995 – 02/2003	Trưởng phòng mua hàng nước ngoài của Công ty E-land World
01/2008 – 02/2010	Tổng Giám đốc điều hành Công ty bán lẻ E-land
03/2010 – 01/2012	Quản lý sản xuất của Tập đoàn E-land
02/2012 – 10/2014	Phó Tổng Giám đốc CTCP SY VINA Việt Nam
11/2014 – 03/2019	Tổng Giám đốc CTCP Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex
04/2019 – nay	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

#### BÀ NGUYỄN HUỲNH NGA



#### Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng tài chính – Kế toán

**Năm sinh:** 1988  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán  
**Chức vụ tại các tổ chức khác:** Không có

**Số lượng CP sở hữu:** : 2.300 cổ phần tương đương 0,01% vốn điều lệ

#### Quá trình công tác:

Từ 01/2016 – 12/2020	Cán bộ phòng Tài chính – Kế toán
Từ 01/2021 – 03/2022	Phó phòng Tài chính – Kế toán
Từ 04/2022 – 07/2023	Quản lý phòng Tài chính – Kế toán
Từ 08/2023 – nay	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng tài chính – Kế toán

### Những thay đổi trong Ban Điều hành trong năm 2023

STT	Tên	Chức danh	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
1	Bà Nguyễn Huỳnh Nga	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng tài chính – Kế toán	Bổ nhiệm ngày 15/08/2023
2	Bà Mai Thị Huyền Thanh	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng tài chính – Kế toán	Miễn nhiệm ngày 15/08/2023



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

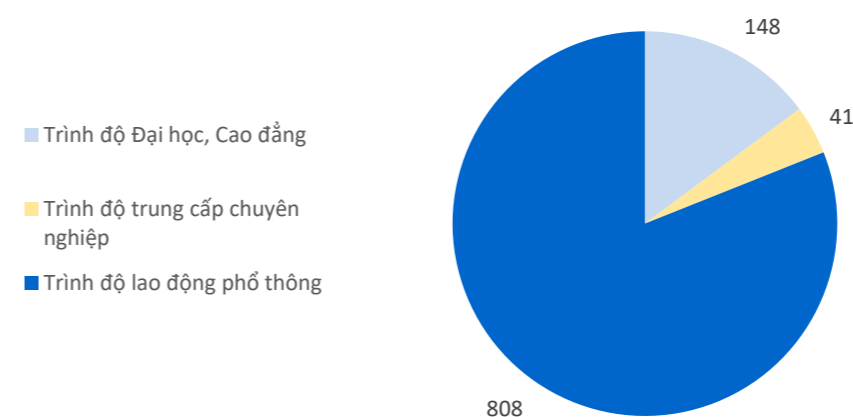
## Số lượng cán bộ, công nhân viên

STT	Tiêu chí	Năm 2022		Năm 2023	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>1.116</b>	<b>100,00%</b>	<b>997</b>	<b>100%</b>
1	Trình độ Đại học, Cao đẳng	113	10,13%	148	14,84%
2	Trình độ trung cấp chuyên nghiệp	78	6,99%	41	4,11%
3	Trình độ lao động phổ thông	925	82,98%	808	81,04%
<b>II</b>	<b>Theo giới tính</b>			<b>997</b>	<b>100%</b>
1	Nam			682	68,41%
2	Nữ			315	31,59%
<b>III</b>	<b>Theo thời hạn HĐLĐ</b>	<b>1.116</b>	<b>100,00%</b>	<b>997</b>	<b>100,00%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	5	0,45%	306	30,69%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	414	37,10%	624	62,59%
3	Hợp đồng theo thời vụ	697	62,46%	67	6,72%
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.116</b>	<b>100,00%</b>	<b>997</b>	<b>100,00%</b>

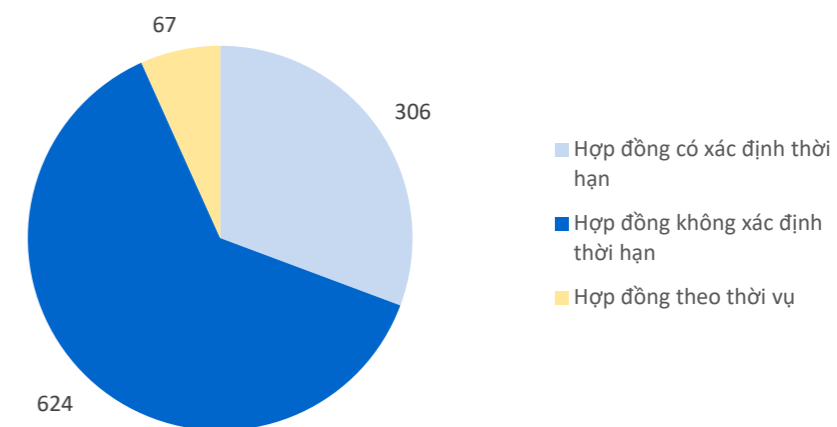
## Thu nhập bình quân

Năm	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tổng số lượng người lao động (người)	1.251	1.116	997
Thu nhập bình quân của người lao động (đồng/người/tháng)	8.955.000	9.701.000	9.758.000

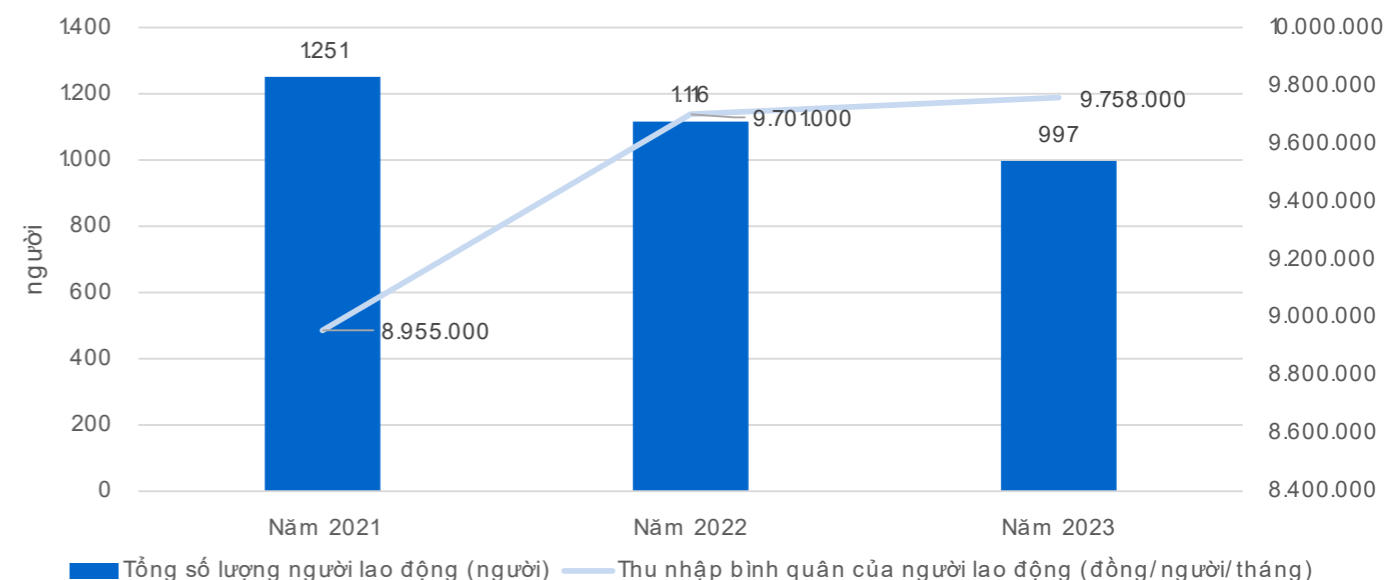
Cơ cấu CBNV theo trình độ lao động



Cơ cấu CBNV theo thời hạn HĐLĐ



Thu nhập bình quân 2021- 2023



## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



### “Chính sách nhân sự”

#### Về tuyển dụng

SAVIMEX coi trọng việc phát triển nguồn nhân lực, xem đó là yếu tố then chốt để đảm bảo thành công của công ty. Do đó, chất lượng trong quy trình tuyển dụng và đào tạo nhân sự được đặt lên hàng đầu. Công ty đã thiết lập một quy trình tuyển dụng chuyên nghiệp và minh bạch, bắt đầu từ việc soạn thảo mô tả công việc chi tiết cho mỗi vị trí cần tuyển, đảm bảo rằng các yêu cầu về độ tuổi, kinh nghiệm làm việc, trình độ học vấn và năng lực cá nhân đều phải phù hợp. Quá trình này tiếp tục với việc sàng lọc ứng viên, đào tạo và thử việc, nhằm mục đích không chỉ tuyển dụng những nhân tài sáng giá mà còn giúp họ phát triển và đóng góp lâu dài cho công ty. SAVIMEX tin tưởng rằng, thông qua việc tuyển dụng hiệu quả và các chương trình đào tạo chất lượng, công ty sẽ tạo ra một lợi thế cạnh tranh vững chắc, thu hút và giữ chân được những tài năng hàng đầu.

#### Về lương, thưởng, phúc lợi và đãi ngộ

Với mục tiêu không ngừng nâng cao chất lượng chế độ đãi ngộ và phúc lợi, nhằm thu hút và giữ chân nhân tài cũng như khuyến khích sự phát triển của đội ngũ nhân viên, công ty cam kết thực hiện một chính sách lương và phúc lợi cạnh tranh. Bên cạnh việc đảm bảo mức lương cơ bản hợp lý, công ty cũng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về bảo hiểm, bao gồm Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp và Bảo hiểm tai nạn 24/24, đồng thời thực hiện các chế độ phúc lợi theo thỏa thuận lao động tập thể. Tất cả nhân viên trong công ty đều được hưởng lợi từ các chính sách này, cũng như khám sức khỏe định kỳ hàng năm, nhằm đảm bảo họ luôn khỏe mạnh và yên tâm tập trung vào công việc.

Ngoài những chế độ bảo hiểm và phúc lợi cơ bản, công ty còn không ngừng tìm tòi và triển khai thêm nhiều loại đãi ngộ khác, như chương trình khen thưởng, du lịch hàng năm, hoạt động team building, và các khóa đào tạo nâng cao kỹ năng, nhằm tạo điều kiện tốt nhất cho cán bộ và nhân viên phát triển bản thân và gắn bó lâu dài với công ty. Mục tiêu cuối cùng là xây dựng một môi trường làm việc tích cực và đầy động viên, nơi mỗi thành viên đều cảm thấy được trân trọng và có đóng góp quan trọng vào sự thành công chung của công ty.

#### Về đào tạo

Tại SAVIMEX, việc đầu tư vào nguồn nhân lực được xem là nền tảng quan trọng nhất trong việc xây dựng và phát triển công ty. Chính sách đào tạo và phát triển nhân sự của công ty được xây dựng dựa trên sự nhận thức rõ ràng về giá trị của nguồn nhân lực chất lượng cao, đóng vai trò quyết định đến sự thịnh vượng và phát triển bền vững của doanh nghiệp. Để đạt được mục tiêu này, SAVIMEX triển khai các chương trình đào tạo chiến lược và hiệu quả, bao gồm:

**Đào tạo tay nghề:** Chương trình này nhằm mục tiêu cải thiện và nâng cao kỹ năng nghề nghiệp cụ thể cho từng nhóm công việc, đảm bảo rằng nhân viên có đủ khả năng thực hiện công việc của mình một cách chuyên nghiệp và hiệu quả nhất.

**Đào tạo hội nhập:** Được thiết kế để giúp nhân viên mới nhanh chóng thích nghi với môi trường và văn hóa công ty, chương trình này không chỉ giúp họ hiểu rõ về lịch sử và giá trị cốt lõi của SAVIMEX mà còn giới thiệu về các quy trình làm việc và hệ thống quản lý.

#### Về môi trường làm việc

Trong bối cảnh kinh tế xã hội ngày càng phát triển, việc tạo dựng một môi trường làm việc lý tưởng trở thành ưu tiên hàng đầu của nhiều công ty, nhằm thu hút và giữ chân nhân tài. Không chỉ chú trọng vào việc cung cấp một thu nhập hấp dẫn và các phúc lợi tốt, môi trường làm việc cũng đóng vai trò quan trọng trong việc tạo điều kiện cho nhân viên gắn bó lâu dài với doanh nghiệp. Nhận thức được điều này, Ban lãnh đạo Công ty không ngừng cố gắng xây dựng một không gian làm việc năng động, công bằng, chuyên nghiệp và hài hòa, nơi mỗi nhân viên có cơ hội thể hiện, phát triển bản thân và nâng cao kỹ năng, nghiệp vụ của mình.

Để đạt được mục tiêu này, Ban lãnh đạo luôn chú trọng việc tạo điều kiện cho sự giao lưu, chia sẻ giữa các thành viên trong công ty, thông qua việc tổ

đào tạo kỹ năng mềm và kỹ năng chuyên môn: Nhằm phát triển các kỹ năng quan trọng như giao tiếp, làm việc nhóm, giải quyết vấn đề và lãnh đạo, cùng với việc tập trung vào việc mở rộng kiến thức chuyên môn, chương trình này giúp nhân viên phát triển toàn diện, đáp ứng được các yêu cầu ngày càng cao của công việc và thị trường.

**Đào tạo phát triển đội ngũ kế thừa:** Đây là một phần quan trọng của chiến lược nhân sự dài hạn, nhằm đảm bảo rằng SAVIMEX luôn có một nguồn nhân lực tiềm năng sẵn sàng đảm nhận các vị trí lãnh đạo và quản lý chủ chốt trong tương lai, đảm bảo sự liên tục và ổn định trong quản lý công ty. Qua việc triển khai mạnh mẽ và đa dạng hóa các chương trình đào tạo này, SAVIMEX khẳng định cam kết của mình trong việc đầu tư vào nguồn nhân lực, không chỉ vì sự phát triển cá nhân của mỗi nhân viên mà còn vì tương lai và thành công chung của công ty.

chức định kỳ các cuộc họp, hội thảo, hoạt động team-building và khảo sát ý kiến nhân viên. Các kênh thông tin luôn được mở rộng, khuyến khích mọi người đóng góp ý kiến, từ đó, Ban lãnh đạo có thể lắng nghe, hiểu rõ hơn về mong muốn và nhu cầu của nhân viên, giúp đưa ra các quyết định và chính sách phù hợp nhất.

Qua việc kết hợp giữa việc tạo dựng một môi trường làm việc chất lượng và việc lắng nghe, đánh giá ý kiến từ nhân viên, Công ty mong muốn tạo nên một nền tảng vững chắc cho sự phát triển cá nhân và chung của doanh nghiệp, nơi mỗi nhân viên không chỉ cảm thấy được trân trọng về mặt vật chất mà còn được phát triển toàn diện, đóng góp vào sự thịnh vượng và bền vững của Công ty

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Đơn vị tính: Đồng

STT	DỰ ÁN	Giá trị đầu tư
1	Cao Ốc Nguyễn Phúc Nguyên – Quận 3	36.666.716
2	KDC Phú Thuận – Quận 7	3.580.474.607
3	Chung cư Ngọc Lan – Quận 7	9.511.736.024
4	KDC Tân Thới Hiệp – Quận 12	7.823.398
5	KDC Bình Trị Đông – Bình Chánh	5.961.848.972
6	Trường Cán bộ Thành phố	184.108.055

Nhìn chung trong năm 2023, hoạt động kinh doanh địa ốc không có nhiều thay đổi so với 2022. Công ty quản lý tốt các dự án đất nền trong các khâu thiết kế, xây dựng và cấp giấy chứng nhận theo yêu cầu của khách hàng.

Trong năm 2023, kinh doanh bất động sản có các hoạt động như sau :

- Quản lý và khai thác có hiệu quả các mặt bằng : 194 Nguyễn Công Trứ Quận 1, 741 Hậu Giang và Khu thương mại Ngọc Lan.
- Các dự án đất nền: tiếp tục thực hiện việc quản lý thiết kế, thi công và cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng tại các dự án Khu dân cư Phú Thuận, Bình Trị Đông, Tân Thới Hiệp.
- Tập trung thu hồi công nợ còn lại của các dự án



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% 2023/2022
1	Tổng giá trị tài sản	558.878	615.013	110,22%
2	Doanh thu thuần	991.636	788.871	-19,78%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	59.358	-15.324	-125,82%
4	Lợi nhuận khác	9.534	5.140	-46,09%
5	Lợi nhuận trước thuế	68.892	-10.183	-114,78%
6	Lợi nhuận sau thuế	54.654	-10.183	-118,63%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	20%*	25%**	-

\*: Trong đó, có 15% bằng cổ phiếu 5% bằng tiền mặt

\*\* : Trong đó, Có 20% bằng cổ phiếu và 5% bằng tiền mặt



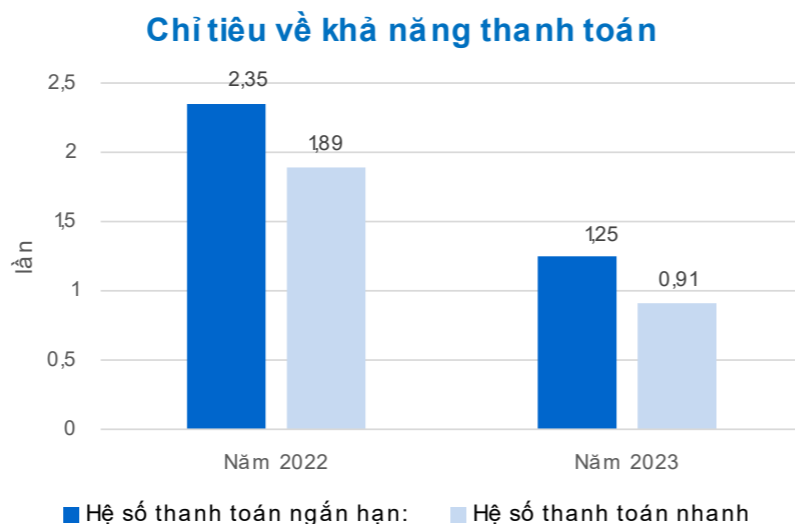
## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,35	1,25
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,89	0,91
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	33,8	45,73
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	51,06	84,28
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	8,5	7,44
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	1,72	1,35
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	5,51	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	15,61	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	9,48	-
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	5,99	-

## Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Trong năm 2023, SAVIMEX đã chứng kiến sự thay đổi trong các chỉ số khả năng thanh toán của mình. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty giảm từ 2,35 lần trong năm 2022 xuống còn 1,25 lần. Tương tự, hệ số thanh toán nhanh cũng giảm từ 1,89 xuống còn 0,91 lần. Nguyên nhân chính của sự giảm này là do công ty đã tăng các khoản vay từ các tổ chức tín dụng trong năm qua, dẫn đến việc khoản nợ ngắn hạn tăng lên. Điều này, cùng với việc giảm giá trị hàng tồn kho, đã góp phần làm giảm khả năng thanh toán của công ty.

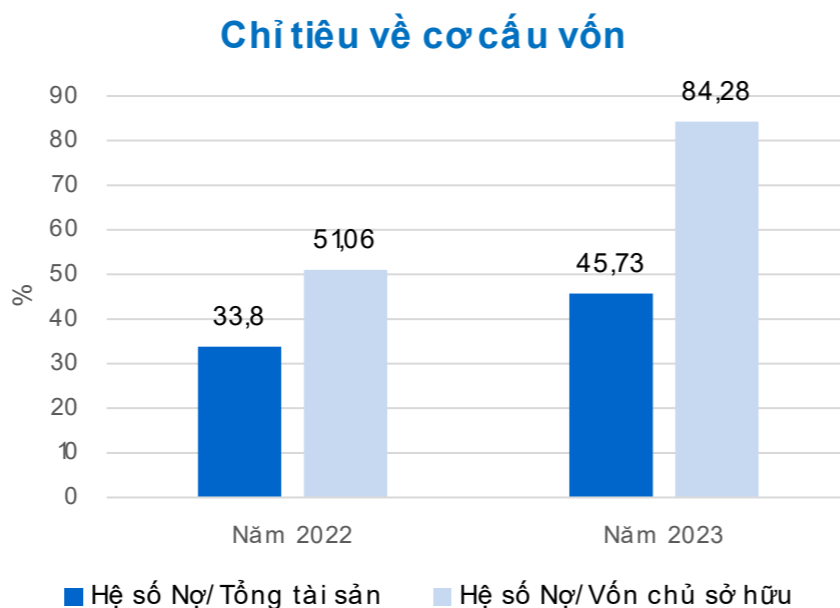
Ban lãnh đạo SAVIMEX nhận thức rõ về tình hình hiện tại và tin tưởng rằng, với những chuyển biến tích cực dự kiến trong tình hình kinh tế vĩ mô trong năm tới, công ty sẽ cải thiện được các chỉ số khả năng thanh toán của mình, đưa chúng trở lại mức độ tốt hơn



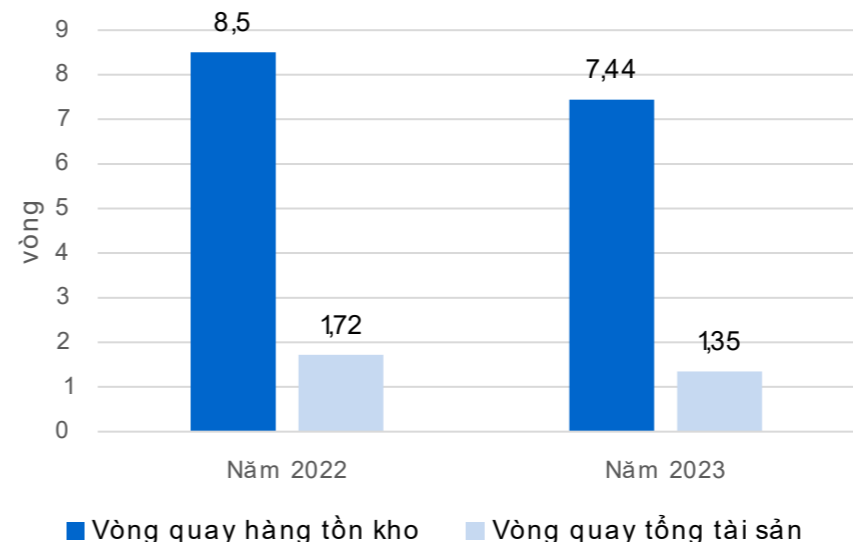
## Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Tại thời điểm kết thúc năm 2023, cơ cấu vốn của SAVIMEX đã cho thấy sự thay đổi đáng chú ý, với hệ số nợ phải trả/tổng tài sản và Nợ phải trả/tổng vốn chủ sở hữu tăng lên mức lần lượt là 45,73% và 84,28%. Trong năm qua, vốn chủ sở hữu của công ty ổn định nhưng các khoản vay mới từ các tổ chức tài chính đã khiến tổng nợ của công ty tăng lên. Bên cạnh đó, SAVIMEX cũng đã tiến hành đầu tư vào công ty liên kết, cụ thể là Công ty Liên Doanh Champa – Savi và Công ty Cổ Phần Dệt May – Đầu tư – Thương mại Thành Công, như một phần trong chiến lược phát triển dài hạn của mình.

Trước bối cảnh này, Ban lãnh đạo SAVIMEX đang lên kế hoạch giảm thiểu các khoản nợ để cải thiện sức khỏe tài chính của công ty, đặc biệt khi các dấu hiệu tích cực từ tình hình kinh tế vĩ mô bắt đầu xuất hiện. Sự điều chỉnh này được kỳ vọng sẽ giúp SAVIMEX duy trì sự ổn định và tăng cường khả năng cạnh tranh trong thị trường



## Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



## Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Trong năm 2023, SAVIMEX ghi nhận vòng quay hàng tồn kho ở mức 7,44 vòng, giảm so với 8,5 vòng của năm trước. Sự giảm này chủ yếu do giá vốn hàng bán giảm khoảng 20% trong năm, phản ánh ảnh hưởng từ sự sụt giảm trong số lượng đơn hàng. Điều này xảy ra do người tiêu dùng ở nhiều quốc gia hạn chế chi tiêu cho các sản phẩm không thiết yếu, giữa bối cảnh kinh tế gặp khó khăn. Bên cạnh đó, vòng quay tổng tài sản của công ty trong năm 2023 đạt 1,35 vòng, giảm nhẹ so với mức 1,72 vòng của năm 2022, do doanh thu thuần giảm nhẹ

## Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm vừa qua, việc trích lập dự phòng cho việc giảm giá đầu tư chứng khoán đã khiến cho chi phí tài chính của SAVIMEX tăng mạnh. Vì vậy, hầu hết các chỉ tiêu khả năng sinh lời của Công ty đều ghi nhận các tín hiệu không khả quan, khi lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm 2023 âm.



# CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

## Cổ phần

### Tổng số cổ phiếu đã phát hành

21.956.364 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 21.956.364 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 21.560.594 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu quỹ: 395.770 cổ phiếu

Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

Mệnh giá cổ phần: 10.000.000 đồng/ cổ phiếu

Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 05/03/2024

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cơ cấu cổ đông (*)	
				Tổ chức	Cá nhân
1	<b>Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)</b>	<b>12.604.517</b>	<b>57,41%</b>	-	<b>2</b>
	- Trong nước	2.146.461	9,776%	-	2
	- Nước ngoài	10.458.056	47,63%	1	-
2	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>395.770</b>	<b>1,80%</b>	<b>1</b>	-
3	<b>Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi</b>	-	-	-	-
4	<b>Cổ đông khác</b>	<b>8.956.077</b>	<b>40,79%</b>	<b>23</b>	<b>1.283</b>
	- Trong nước	8.436.684	38,42%	10	<b>1.218</b>
	- Nước ngoài	519.393	2,37%	13	65
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>21.956.364</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>	<b>1.285</b>
Trong đó:					
- Trong nước		10.978.915	50,0033%	11	1.220
- Nước ngoài		10.977.449	49,9966%	13	65

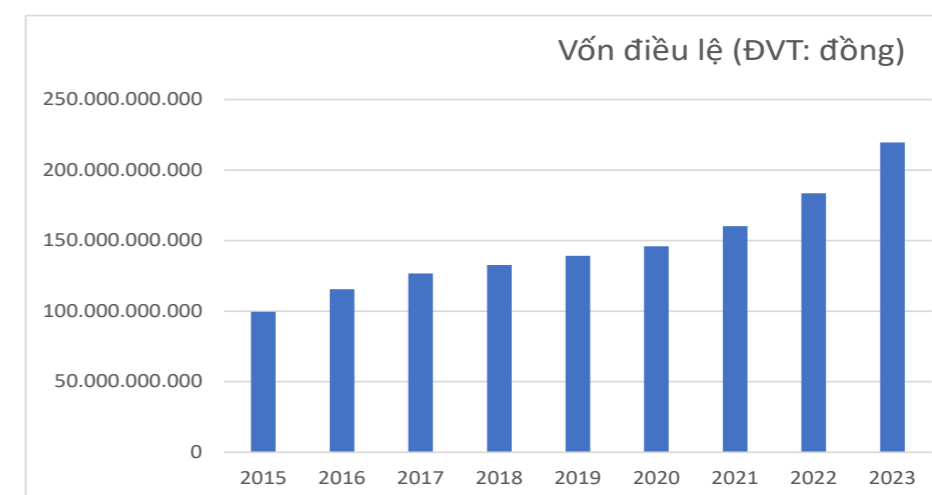
## Danh sách cổ đông lớn

Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 05/03/2024

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	E-LAND ASIA HOLDINGS PTE.LTD	CA2946	50 RAFFLES PLACE, #32-01 SINGAPORE LAND TOWER, SINGAPORE 048623	10.458.056	47,63%
2	NGUYỄN THANH ANH	001071006789	2407 CT 1 CHUNG CƯ HILL STATE, HÀ CẦU, HÀ ĐÔNG, HÀ NỘI	1.091.849	5%
3	ĐẶNG BÌNH MINH	026091002800	Khu 3, Thị Trấn Tứ Trưng, Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc	1.054.648	5%

## Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

Đợt tăng vốn cổ phần đầu tiên của SAVIMEX được thực hiện vào năm 2016, bằng hình thức Phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn chủ sở hữu. Từ năm 2016 đến nay, Công ty chỉ thực hiện tăng vốn bằng hình thức Phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn chủ sở hữu, vốn điều lệ thay đổi qua các lần tăng vốn cụ thể như sau:



## Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có.

## Các chứng khoán khác

Không có.

# **BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức,

chính sách quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai



## ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh trong năm

Trong quá trình hoạt động kinh doanh xuất khẩu trong năm 2023, SAVIMEX đã phải đối mặt với một số thuận lợi và khó khăn.

#### Thuận lợi:

Trong bối cảnh thị trường gặp nhiều khó khăn, SAVIMEX đã không ngừng nỗ lực và cố gắng để duy trì mối quan hệ với các đối tác, khách hàng lớn lẫn nhỏ, tại cả trong và ngoài nước, đảm bảo không quá phụ thuộc vào bất kỳ một thị trường cụ thể nào.

Bất chấp việc các thị trường quốc tế ngày càng đặt ra những tiêu chuẩn và quy định nghiêm ngặt về chất lượng và nguồn gốc sản phẩm, công ty vẫn thành công trong việc xây dựng và duy trì niềm tin với khách hàng. Điều này được thể hiện qua việc công ty không chỉ đáp ứng được các tiêu chuẩn chất lượng cao mà còn khẳng định được vị thế là đối tác đáng tin cậy, mở đường cho những hợp tác lâu dài và bền vững

Savimex đã khẳng định được vị thế của mình trên thị trường quốc tế, tất cả các sản phẩm xuất khẩu sang các thị trường đều đáp ứng được các quy định khắt khe của khách hàng. Không phụ thuộc vào bất cứ thị trường nào, qua đó ngày càng nỗ lực mở rộng thị trường xuất khẩu.

#### Khó khăn

Năm 2023 đánh dấu một năm đầy biến động trên thị trường quốc tế, với những khó khăn và thách thức không nhỏ từ tình hình kinh tế và chính trị ở nhiều khu vực.

Các thị trường quốc tế ngày càng đặt ra những tiêu chuẩn và quy định nghiêm ngặt về chất lượng và nguồn gốc sản phẩm.



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Nhìn lại 2023 qua từng đơn vị trong công ty như sau:

### Khối sản xuất

Tập trung củng cố công tác quản lý điều hành; tăng cường kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ các chi phí nguyên liệu, nhân công, giữ tăng ca nhằm đảm bảo chỉ tiêu hiệu quả.

### Khối Địa ốc, Văn phòng Công ty

Nhìn chung trong năm 2023, hoạt động kinh doanh địa ốc tập trung giảm thiểu phát sinh chi phí, tập trung thu hồi công nợ tại các dự án đã kinh doanh, khai thác và sử dụng có hiệu quả các tòa nhà, diện tích mặt bằng Savimex đang sở hữu.

### Thương hiệu MOHO

Showroom MOHO tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh hoạt động ổn định và tạo được định vị thương hiệu đến khách hàng. “MOHO KITCHEN” được ra mắt và tạo thêm giá trị gia tăng cho thương hiệu MOHO.

MOHO đã định hình được dòng sản phẩm bán chạy và định hướng kế hoạch kinh doanh theo từng dòng hàng, từ đó sẽ phát triển thêm mẫu mới dựa trên thị hiếu khách hàng và thị trường.





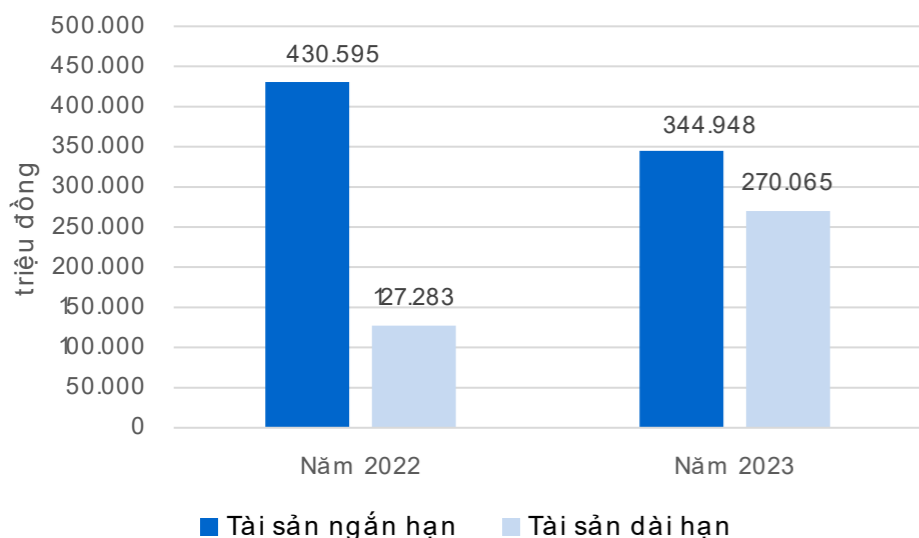
# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## Tình hình tài sản

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tăng/ giảm	Tỷ trọng năm 2022	Tỷ trọng năm 2023
Tài sản ngắn hạn	430.595	344.948	-19,89%	77,05%	56,10%
Tài sản dài hạn	127.283	270.065	12,18%	22,95%	43,90%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>557.878</b>	<b>615.013</b>	<b>10,24%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Tình hình tài sản



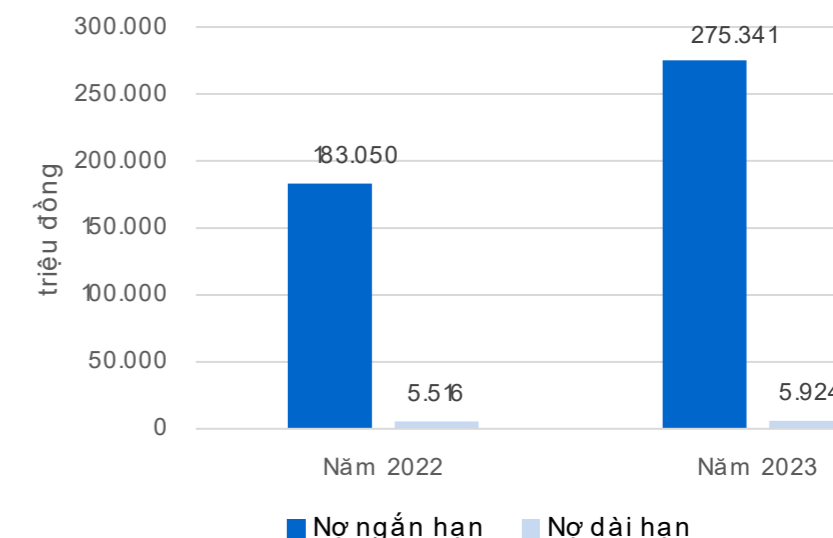
Trong năm qua, cơ cấu tài sản của SAVIMEX đã có sự chuyển dịch khi tài sản ngắn hạn chỉ còn chiếm tỷ trọng 56,10% tương đương 345 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước là 77,05% và tương đương 430.595 triệu đồng. Sự dịch chuyển cơ cấu này chủ yếu đến từ việc công ty đã góp vốn đầu tư vào các công ty liên kết, góp vốn đầu tư vào Công ty Liên Doanh Champa – Savi và Công ty Cổ Phần Dệt May – Đầu tư – Thương mại Thành Công. Điều này đã giúp tài sản dài hạn của Công ty tăng 116,6% so với năm 2022 và chiếm 43,9% tổng cơ cấu tài sản

## Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tăng/ giảm	Tỷ trọng năm 2022	Tỷ trọng năm 2023
Nợ ngắn hạn	183.050	275.341	50,42%	97,34%	97,86%
Nợ dài hạn	5.516	5.924	7,39%	2,66%	2,14%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>188.567</b>	<b>281.266</b>	<b>49,16%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Tình hình nợ phải trả



Tổng nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 đạt mức 281.266 triệu đồng tăng 49,16% so với năm 2022. Trong đó nợ ngắn hạn của công ty chiếm 97,86% và tăng 50,42% so với nợ ngắn hạn năm trước. Chủ yếu đến từ các khoản vay từ các tổ chức tài chính, cụ thể khoản vay và nợ tổ chức tài chính tăng từ 26 tỷ đã tăng lên 99 tỷ tại ngân hàng Vietcombank và BIDV Hóc môn vào năm nay khiến cho nợ ngắn hạn của Công ty tăng mạnh. Ngoài ra, nợ dài hạn của Công ty không có nhiều thay đổi và tăng nhẹ 7% đến từ việc nhận khoản tiền ký quỹ từ hoạt động cho thuê nhà, căn hộ,...

### Giải trình của Ban Tổng Giám đốc với ý kiến kiểm toán

Không có



# NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

## Về công tác tổ chức - nhân sự - tiền lương

Yếu tố con người luôn được xem là yếu tố then chốt đồng hành cùng sự thành công của SAVIMEX. Công ty luôn trân trọng sự đóng góp của tất cả mọi người vào thành công chung, bất kể người đó là ai và ở vị trí nào. Theo đó, Ban lãnh đạo luôn cố gắng tạo ra một môi trường làm việc năng động, công bằng, chuyên nghiệp và thân thiện, là nơi mà mỗi một nhân viên đều có cơ hội được làm việc, rèn luyện, phát triển sự nghiệp.

Ban lãnh đạo Công ty, thông qua các sự kiện, khảo sát và hệ thống kênh thông tin đa dạng, luôn chia sẻ, lắng nghe và trân trọng những ý kiến đóng góp ý kiến của CBNV.

Với SAVIMEX, một chính sách lương thưởng hợp lý sẽ giúp đảm bảo được nguồn thu nhập ổn định cho người lao động, an tâm làm việc và có động lực để cống hiến hết mình cho sự phát triển của Công ty.

## Về công tác hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2023, nhằm hạn chế phụ thuộc vào các cơ sở gia công ngoài, Savimex đã tự thiết lập hoàn thiện các xưởng gia công nội bộ như: học ngăn kéo, sắt, nệm và ghế... cơ bản đi vào hoạt động và ổn định cung cấp cho các xưởng hoàn thiện còn lại.

Triển khai kịp thời và đầy đủ thông tin đơn hàng theo kế hoạch; Xây dựng kế hoạch sản xuất, phân công sản xuất, mục tiêu tận dụng tối đa năng lực sản xuất của các xưởng đáp ứng yêu cầu kế hoạch; Việc điều phối lao động luôn được chú trọng nhằm giải quyết tiến độ sản xuất kịp thời theo yêu cầu kế hoạch;

Quản lý chặt chẽ việc thu hồi công nợ, áp dụng công nợ tối đa 30 ngày đối với các khách hàng lớn và 15 ngày đối với khách hàng nhỏ;

Thiết lập KPI cho từng tổ, dựa vào đó để đánh giá mức độ hoàn thành công việc, theo sát thực tế sản xuất nhằm đáp ứng kịp tiến độ sản xuất. Bên cạnh đó, bộ phận sản xuất luôn phối hợp chặt chẽ với phòng Mua hàng trong công tác chuẩn bị nguyên vật liệu kịp thời cho từng công đoạn sản xuất.

Dù đối mặt với tình hình đơn hàng bị sụt giảm nhưng SAVIMEX vẫn cam kết hỗ trợ và thực hiện chính sách lương thưởng đầy đủ cho CBNV trong năm 2023.

Công tác tiền lương được thực hiện nghiêm ngặt theo quy định của Pháp luật lao động, tuyệt đối tuân thủ quy chế tiền lương và các cam kết khác với người lao động. Thu nhập được trả căn cứ thị trường lao động, trình độ, năng lực, trách nhiệm, khối lượng công việc thực tế và kết quả công việc của cá nhân.

Toàn bộ CBNV đều được xem xét tăng lương hằng năm. Ban lãnh đạo đã thực hiện tăng thêm nhiều khoản thưởng như tiền thưởng tháng 13, thưởng sau Tết trở lại làm việc, thưởng hoàn thành năng suất, quà tết, quà nhân dịp Giáng sinh hoặc ngày thành lập Công ty



## Về công tác quản lý chất lượng, môi trường

Trong năm 2023, công ty tiếp tục thực hiện chương trình “Sáng kiến Cải tiến”, công ty đã nhận hơn 100 đề tài và trao thưởng cho các đề tài có giá trị. Từ đó áp dụng vào sản xuất để cải thiện chất lượng và năng suất. Bên cạnh đó, Công ty thực hiện tốt công tác chuẩn bị kế hoạch chất lượng thông qua hàng mẫu, hàng triển lãm, tổ chức họp để thống nhất và ban hành quy trình sản xuất chính thức. Thực hiện nghiêm túc kiểm soát chất lượng, quy trình. Phân công Quản đốc chịu trách nhiệm quản lý máy móc, thiết bị khu vực xưởng mình quản lý (vệ sinh hàng ngày, bảo quản máy móc, thiết bị, phân công người chịu trách nhiệm cụ thể từng máy). Công ty cũng đã đầu tư thêm các quạt hút và máy hút bụi để giảm thiểu lượng bụi đáng kể trong môi trường làm việc. Công ty cũng đã nâng cấp hệ thống điện cho toàn bộ nhà máy để đảm bảo an toàn và hệ thống PCCC theo đúng quy định của pháp luật.

## Về công tác thị trường – khách hàng

Tập trung vào các đơn hàng có sự ổn định và mang lại giá trị lợi nhuận cao trong đó tập trung chủ yếu cho thị trường Mỹ.

Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh nội địa :

### Xí nghiệp bao bì SaviPack

Từ năm 2021, để tập trung cho việc tăng doanh số ở mảng nội thất xuất khẩu, công ty đã quyết định dừng bán hàng bao bì cho khách hàng ngoài và chỉ tập trung xưởng Savipack phục vụ cho nội bộ ở nhà máy. Tuy nhiên trong năm 2023 khi có sự sụt giảm đơn hàng thì công ty đã quyết định nhận lại đơn hàng bên ngoài để bù đắp phần doanh thu bị sụt giảm

Tăng năng suất: Sửa chữa, nâng cấp máy móc thiết bị để tăng năng suất, tiết kiệm chi phí nhân công.

Cải tiến chất lượng bao bì carton đồng thời tiết kiệm chi phí đầu vào, đảm bảo sản phẩm đến tay khách hàng đạt chất lượng cao. Đầu tư thêm 1 máy khắc bản để đáp ứng kịp tiến độ in cho các dòng hàng mới (Made, OFL, MOHO v.v )

Thiết lập KPI cho từng tổ để dựa vào đó đánh giá mức độ hoàn thành công việc, theo sát thực tế sản xuất nhằm đáp ứng kịp tiến độ.

Phối hợp với Phòng mua hàng trong công tác chuẩn bị nguyên vật liệu kịp thời cho từng công đoạn sản xuất. Duy trì tối thiểu 02 nhà cung cấp trở lên cho từng loại nguyên liệu.

Đối với kinh doanh địa ốc:

Trong năm 2023, kinh doanh bất động sản có các hoạt động như sau :

- Quản lý và khai thác có hiệu quả các mặt bằng : 194 Nguyễn Công Trứ Quận 1, 741 Hậu Giang và Khu thương mại Ngọc Lan.
- Các dự án đất nền: tiếp tục thực hiện việc quản lý thiết kế, thi công và cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng tại các dự án Khu dân cư Phú Thuận, Bình Trị Đông, Tân Thới Hiệp.
- Tập trung thu hồi công nợ còn lại của các dự án



# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG 2024



Kim ngạch xuất khẩu

**806** tỷ đồng

Doanh thu nội địa

**26** tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế

**35** tỷ đồng

Tổng doanh thu thuần và  
thu nhập khác

**868** tỷ đồng

# SAV

## Với mục tiêu trở thành thương hiệu về đồ gỗ nội thất số một châu Á, SAVIMEX xác định định hướng phát triển dài hạn như sau

- Đa dạng hóa thị trường, bao gồm cả trong nước (tập trung đẩy mạnh thương hiệu MOHO) và ngoài nước (phát triển sâu rộng thị trường châu Âu) nhằm phòng tránh rủi ro và tối đa hóa lợi nhuận;
- Cạnh tranh bằng chất lượng cao và thời gian giao hàng, đáp ứng được các đơn hàng gấp và đơn hàng lớn;
- Hợp tác, liên kết với các đối tác chiến lược để đảm bảo nguồn nguyên liệu ổn định với giá cả hợp lý;
- Sử dụng, khai thác hiệu quả nhất các nguồn lực về nhân sự, tài chính và đất đai

### Nhà máy Satimex

- Phát triển khách hàng mới, tập trung phát triển thị trường Mỹ, đồng thời tiếp tục chú trọng vào việc nhận đơn hàng đối với thị trường châu Âu;
- Quản lý hiệu quả và tăng năng suất các xưởng gia công nội bộ;
- Áp dụng các biện pháp duy trì giá cả đầu vào, rà soát toàn bộ chi phí và đàm phán giá tốt nhất với mỗi nhà cung cấp;
- Tích cực giải quyết nhanh các yêu cầu của khách hàng, đặc biệt tập trung giao hàng đúng hạn;
- Kiểm soát tình hình triển khai các dự án và giải quyết mọi vướng mắc với các cơ quan chính quyền;
- Kiểm tra nghiêm ngặt nguồn gốc nguyên liệu hợp pháp để đáp ứng các yêu cầu rất cao của thị trường quốc tế về bảo vệ môi trường, tài nguyên và trách nhiệm xã hội;
- Thường xuyên theo dõi diễn biến trên thị trường, có kế hoạch dự phòng các rủi ro có thể xảy ra với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### Thương hiệu MOHO

- Mở rộng loại hình kinh doanh
- Tập trung liên kết với các đối tác, đại lý mong muốn hợp tác kinh doanh bán sản phẩm MOHO.
- Hiệu quả hoạt động
- Chúng tôi thiết lập một kế hoạch để cải thiện hiệu quả hoạt động nhằm tối đa hóa hiệu suất thông qua hiệu quả của các nguồn lực được sử dụng. Chúng tôi có kế hoạch tạo ra lợi nhuận vững chắc bằng cách quản lý một cách có hệ thống các chi phí hoạt động như giảm chi phí quảng cáo và cải thiện chi phí ở khâu giao nhận và vận chuyển.



## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG 2024

### Khởi văn phòng Công ty

- Tiếp tục xây dựng chỉ tiêu đánh giá KPI của từng phòng ban và xưởng sản xuất để làm cơ sở điều chỉnh thu nhập, đề bạt, điều chuyển công tác, khen thưởng, được áp dụng thống nhất trong toàn Công ty.
- Tập trung kiểm soát quỹ lương, thưởng phù hợp với hiệu quả hoạt động của từng đơn vị và quy định của Chính phủ; Xây dựng các biện pháp kiểm soát chi phí hành chính theo hướng tiết giảm phù hợp với kế hoạch Công ty.
- Sắp xếp, đào tạo nâng cao khả năng quản lý của cán bộ phòng ban để đủ khả năng dự báo được các diễn biến, đề xuất giải pháp xử lý thích hợp cho từng thời điểm. Đặc biệt chú trọng trong công tác đào tạo nhân sự thuộc thế hệ F2.
- Rà soát hệ thống nhà cung cấp, nắm rõ nguồn gốc xuất xứ và phương thức kinh doanh của từng nhà cung cấp để các biện pháp đối tác phù hợp.
- Kiểm soát tình hình tài chính, chi phí gián tiếp, thuế nhập khẩu

### Trung tâm xây dựng Savihomes

- Trong năm 2024: tiếp tục duy trì việc khai thác và sử dụng có hiệu quả tòa nhà 194 Nguyễn Công Trứ, 741 Hậu Giang, Khu Thương mại Ngọc Lan.
- Quản lý và kiểm soát tốt các chi phí phát sinh.
- Các dự án khác: tiếp tục thực hiện tốt việc quản lý thiết kế, thi công và cấp giấy chứng nhận cho các khách hàng tại các dự án khu dân cư Phú Thuận, Bình Trị Đông, Tân Thới Hiệp.

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

### Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...).

Để giảm lượng nước thải và tuân thủ quy định của giấy phép khai thác nước ngầm, công ty đã thực hiện tái sử dụng nước trong quy trình sơn màng nước, áp dụng tái sử dụng này nhiều lần trong quá trình sơn sản phẩm và đảm bảo theo dõi, báo cáo định kỳ. Được ước tính, công ty có khả năng thu hồi và tái sử dụng đến 80% lượng nước, qua đó góp phần bảo vệ nguồn nước. Bên cạnh đó, công ty cũng chú trọng vào việc tuyên truyền và nâng cao nhận thức về việc tiết kiệm nước cho người lao động, nhấn mạnh việc sử dụng nước một cách hiệu quả trong sản xuất và đời sống, tránh lãng phí. Công ty khuyến khích việc đóng cẩn thận vòi nước sau khi sử dụng, báo cáo ngay lập tức nếu phát hiện thiết bị cấp nước bị hỏng và thực hiện các biện pháp chấn chỉnh kịp thời để hạn chế thất thoát nước, bảo vệ tài nguyên này.



## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

### Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty chú trọng đến sức khỏe thể chất và tinh thần của người lao động, bằng cách không ngừng cải thiện môi trường làm việc an toàn và tăng cường các chính sách phúc lợi, tuân thủ chặt chẽ Bộ luật Lao động. Để thúc đẩy tinh thần làm việc và sự sáng tạo, công ty hợp tác với các tổ chức đoàn thể như Công đoàn và Đoàn thanh niên tổ chức nhiều phong trào thi đua, từ sản xuất đến cải tiến và tiết kiệm, bên cạnh các hoạt động văn hóa, văn nghệ và thể thao, nhằm tạo điều kiện cho người lao động gắn kết và cống hiến.

Công ty áp dụng chính sách đào tạo nội bộ, cho phép thợ có kỹ năng thấp học hỏi từ những người có kỹ năng cao hơn thông qua việc đào tạo tại chỗ và luân chuyển cán bộ, kỹ sư để mọi người có cơ hội thích nghi với môi trường làm việc đa dạng, từ hiện trường đến văn phòng.

Bên cạnh đó, công ty cũng ký kết hợp tác với các cơ sở y tế để tổ chức kiểm tra sức khỏe định kỳ cho nhân viên, đảm bảo họ luôn được chăm sóc sức khỏe tốt nhất. Hàng năm, công ty cũng xem xét và tổ chức kỳ nghỉ cho nhân viên, đảm bảo họ được hưởng đầy đủ các quyền lợi về nghỉ lễ, phép, bảo hiểm xã hội, cũng như được cung cấp suất ăn trong thời gian làm việc, theo quy định



### Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Công ty đã triển khai một đội ngũ chuyên trách để giám sát các vấn đề liên quan đến khí thải, nước thải và chất thải rắn mỗi ngày, với mục tiêu phát hiện sớm và áp dụng các biện pháp hiệu quả nhằm ngăn chặn ô nhiễm môi trường và bảo vệ sức khỏe cộng đồng. Đội ngũ này cũng chủ động thu thập phản hồi và ý kiến từ cộng đồng xung quanh về ảnh hưởng môi trường từ hoạt động sản xuất của công ty. Qua đó, công ty có thể nhận diện được những vấn đề cụ thể và triển khai các giải pháp cải thiện môi trường một cách hiệu quả hơn.



# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### Hoạt động sản xuất

Năm 2023, giá trị khẩu lâm sản đạt 14,47 USD, giảm 15,4% so với cùng kỳ năm 2022; trong đó: phàm gỗ đạt 9,113 tỉ USD giảm 17,5%, gỗ đạt 4,354 tỷ USD giảm 12,4%, lâm sản ngoài gỗ đạt 1,002 tỉ USD giảm 7,7%. Giá trị nhập khẩu lâm sản đạt 2,171 tỉ USD, giảm 28,3% so với cùng 2022. Xuất siêu năm 2023 đạt 12,3 tỉ USD.

Giá trị xuất khẩu giảm mạnh là do người tiêu dùng thắt chặt chi tiêu cho gỗ và sản phẩm gỗ, những sản phẩm không thiết yếu để chống lại lạm phát tăng cao do ảnh hưởng của cuộc xung đột Nga - Ukraine, Israel - Palestine và một số những khó khăn khác trong sản xuất, thương mại lâm sản như ảnh hưởng của việc Hoa Kỳ áp thuế chống lẩn tránh thuế chống bán phá giá, chống trợ cấp đối với 37 doanh nghiệp sản xuất ván dán Việt Nam, với mức thuế lên đến 201% theo công bố kết luận điều tra cuối cùng ngày 17/7/2023.

Ngoài ra, một số doanh nghiệp bị chậm hoàn thuế giá trị gia tăng, khiến cho các doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc huy động vốn cho sản xuất. Do vậy, một số doanh nghiệp ngành chế biến gỗ phải thu hẹp quy mô sản xuất, xuất khẩu gỗ và lâm sản.

Riêng với Savimex, Doanh thu xuất khẩu cho mảng kinh doanh đồ gỗ nội thất giảm 25% và tổng doanh thu toàn công ty giảm 19,5% so với năm 2022, đồng thời ghi nhận lợi nhuận sau thuế lỗ 10 tỷ đồng sau một thời gian Công ty kinh doanh ổn định và phát triển. Công ty đối mặt với một năm 2023 với nhiều thử thách và khó khăn do việc sụt giảm đơn hàng. Để giải quyết thì Công ty đã tập trung vào việc quản lý sản xuất bằng cách sắp xếp line chuyền, thay đổi tư duy quản lý theo khối và cán bộ quản lý để tăng năng suất lao động thông qua chỉ số USD/công nhân. Doanh số giảm dẫn tới chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 12,7% so với năm 2022. Tuy nhiên, chi phí bán hàng lại tăng 8% do tập trung phát triển MOHO. Ngoài ra, chi phí tài chính đã tăng hơn 600%, đặc biệt chi phí lãi vay đã tăng hơn 300% so với năm 2022. Chi phí này tăng mạnh do có phát sinh các khoản vay và trả lãi vay cho Eland Asia Holding trong năm 2023. Điểm sáng trong tình hình kinh doanh năm 2023 là doanh số bán hàng nội địa của MOHO đã tăng 11,7% so với năm 2022. Từ những diễn biến như trên, Công ty ghi nhận khoản lỗ 10 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế.



### Hoạt động kinh doanh bất động sản

Nhìn chung trong năm 2023, hoạt động kinh doanh địa ốc không có nhiều thay đổi so với 2022. Quản lý tốt các dự án đất nền trong các khâu thiết kế, xây dựng và cấp giấy chứng nhận theo yêu cầu của khách hàng.

### Công tác quản lý tổ chức

Bằng việc thiết lập KPI và mục tiêu rõ ràng cho từng nhà máy và các phòng ban, Ban Tổng Giám đốc Công ty cùng với HĐQT định kỳ tổ chức họp đánh giá hàng tuần, hàng tháng, hàng quý để đảm bảo tính kịp thời và có giải pháp phù hợp với các chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Trong năm 2023 Công ty tiếp tục chia thành các nhóm nhỏ để dễ dàng trong công tác quản lý và đánh giá như SAV1 (thị trường Mỹ), SAV2 (phát triển song song thị trường Mỹ và MOHO), SAV3 (chủ lực là Mỹ, châu Âu và Hàn Quốc), SAP (phụ trách kinh doanh bao bì trong và ngoài Công ty) và trung tâm xây dựng Savihome.

### Đầu tư

Công ty tiếp tục thực hiện việc đầu tư máy móc thiết bị để hỗ trợ môi trường làm việc và tăng năng suất sản xuất như hệ thống máy hút bụi, máy ghép gỗ, máy dán cạnh tự động, máy CNC, máy chà nhám. Đặc biệt đã hoàn thiện dây chuyền sản xuất gia công công đoạn như xưởng học ngăn kéo, xưởng cơ khí sắt, xưởng nệm để hỗ trợ tốt cho những dòng hàng có sử dụng loại phụ liệu này.

### Các hoạt động khác

- Hoạt động điều hành Công ty theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị và đảm bảo duy trì sự ổn định liên tục trước những khó khăn hiện nay.
- Thực hiện đầy đủ các chế độ kế toán; chính sách do Nhà nước ban hành; tuân thủ các yêu cầu về chuẩn mực kế toán do Nhà nước quy định; lưu trữ, sắp xếp tốt các chứng từ, hồ sơ kế toán đáp ứng nhanh các yêu cầu kiểm tra, kiểm toán của cơ quan nhà nước.



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hàng tháng, Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo tình hình hoạt động Công ty và kế hoạch sắp tới để HĐQT theo dõi và giám sát kết quả quản lý điều hành Công ty.

Căn cứ tình hình hoạt động thực tế tại doanh nghiệp và các quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty, Hội đồng quản trị đã thực hiện công tác giám sát đối Ban Tổng Giám đốc Công ty, đặc biệt là trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, cũng như thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

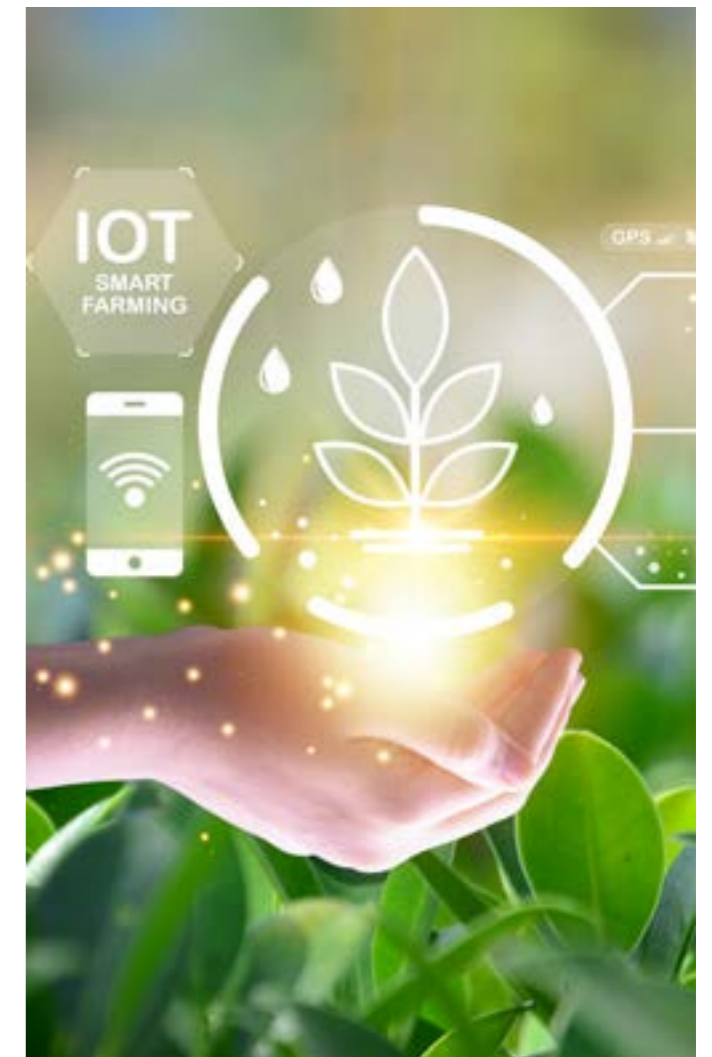
Tổng Giám đốc đồng thời là thành viên HĐQT, ngoài ra HĐQT còn có thêm 02 thành viên tham gia điều hành nên công tác giám sát của HĐQT đối với Tổng Giám đốc trong việc tuân thủ các nghị quyết, quyết định của ĐHCĐ và HĐQT được thực hiện chặt chẽ, đảm bảo Tổng Giám đốc không lạm quyền, không vượt quá phạm vi thẩm quyền theo Điều lệ Công ty và qui định pháp luật. Với các chỉ tiêu đạt được, HĐQT đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành các nhiệm vụ cụ thể:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật và luật chứng khoán đối với Công ty đại chúng, đảm bảo công tác công bố thông tin kịp thời chính xác.
- Thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023, báo cáo bán niên 2023, các báo cáo quý và công bố thông tin kịp thời đúng quy định.
- Thực hiện và công bố báo cáo thường niên 2022, báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2023 và báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023.
- Thực hiện hồ sơ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ Công ty.
- Tổ chức thành công đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

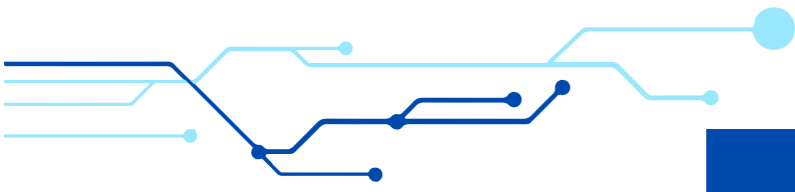


Năm 2023, Hội đồng quản trị đánh giá cao những nỗ lực của Ban lãnh đạo trong việc rà soát, đổi mới, sắp xếp bộ máy thực sự tinh gọn, hoạt động hiệu quả, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực tại chỗ và kế hoạch tuyển mới; hoàn thiện chế độ chính sách chế độ phúc lợi để nâng cao sức khỏe cho cán bộ công nhân viên; tăng cường triển khai các công tác an sinh xã hội, các hoạt động vì cộng đồng gắn với phát triển bền vững, hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh cho Công ty và quảng bá thương hiệu SAVIMEX đến gần hơn với cộng đồng.

Hội đồng quản trị đề nghị Ban lãnh đạo Công ty tiếp tục tăng tốc trong công tác triển khai đa dạng hóa thị trường, bao gồm cả trong nước (tập trung đẩy mạnh thương hiệu MOHO) và ngoài nước (phát triển sâu rộng thị trường châu Âu) nhằm phòng tránh rủi ro và tối đa hóa lợi nhuận; thường xuyên tập huấn đào tạo cho cán bộ nhân viên bằng cả hình thức trực tiếp, trực tuyến; lập các kế hoạch chi tiết, chỉ đạo các phòng ban để thúc đẩy hoàn thành các dự án; cân đối, sử dụng dòng tiền hợp lý, nâng cao công tác quản trị rủi ro liên quan đến các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.



## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



- Định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2024 à tập trung phát triển theo lĩnh vực kinh doanh cốt lõi: Nội thất và bao bì, đồng thời đi sâu giải quyết các vấn đề còn tồn tại liên quan đến bất động sản.
- Phát triển quan hệ đối ngoại nhằm tìm kiếm các giải pháp, chương trình tài trợ, mô hình kinh doanh phù hợp... nhằm nâng cao hiệu quả công tác hướng dẫn, chỉ đạo, hỗ trợ từ Ban Tổng Giám đốc đối với hoạt động.
- Tăng cường công tác quản lý, theo dõi các hoạt động của Công ty bằng chế độ thông tin của ban điều hành để có phương án hỗ trợ kịp thời.
- Đào tạo nguồn nhân lực, chuyên môn hóa công tác quản lý, tiết giảm chi phí thường xuyên và nâng cao năng suất lao động.
- Củng cố và kiện toàn bộ máy tổ chức của công ty. Quan tâm việc bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ nhân viên, cán bộ quản lý...
- Tiếp tục nâng cao hiệu quả quản trị để nâng cao hiệu quả lao động, tạo ra các sản phẩm mới với giá cả ưu đãi thu hút khách, nâng cao thị phần và tăng cường cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.
- Tăng cường công tác quảng bá, hoàn thiện sản phẩm để phát triển mảng kinh doanh của công ty, mang hình ảnh thương hiệu SAVIMEX đến với khách hàng rộng rãi hơn.





# QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ủy Ban Kiểm Toán

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy Ban Kiểm Toán



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Lee Eun Hong	Chủ tịch HĐQT	Đại diện vốn cho Eland Asia Holdings: 10.458.056 cổ phiếu	47,63%
2	Ông Lim Hong Jin	Phó Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc	23.775	0,13%
3	Ông Jung Sung Kwan	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên UBKT	121.64	0,66%
4	Bà Mai Thị Huyền Thanh	Thành viên HĐQT	-	-
5	Bà Nguyễn Thị Thu Yến	Thành viên HĐQT độc lập kiêm trưởng ban UBKT	-	-
6	Bà Ngô Thị Yến Trang	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên UBKT	-	-
7	Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT	-	-
8	Ông Văn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	-	-

## Lý lịch thành viên Hội đồng quản trị

### ÔNG LIM HONG JIN



Xem thông tin tại Chương II - Mục 2 - Tổ chức và nhân sự

## Lý lịch thành viên Hội đồng quản trị

### ÔNG LEE EUN HONG



**Năm sinh:** 1961

**Quốc tịch:** Hàn Quốc

**Trình độ chuyên môn:** Đại học Yonsei – Kỹ sư điện, Cử nhân Quản lý doanh nghiệp

**Số lượng CP sở hữu:** Đại diện vốn cho Eland Asia Holdings: 10.458.056 cổ phiếu, chiếm 47,63% VDL

**Chức vụ tại các tổ chức khác:** Không có

#### Quá trình công tác:

Từ năm 1990 - 1993	Tập đoàn E- Land (E-Land World)
Từ năm 1993 - 1995	Công ty E-Land Việt Nam
Từ năm 1996 - 2005	Công ty E-Land Srilanka
Từ năm 2006 - 2009	Tổng Giám đốc chiến lược - Tập đoàn E-Land (Korea)
Từ năm 2009 - 2015	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dệt may - Đầu tư - Thương mại Thành Công
Từ năm 2017 - 2018	Phó Tổng GD Công ty Cổ phần Dệt may - Đầu tư - Thương mại Thành Công
Từ năm 2020 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và xuất khẩu SAVIMEX

## Lý lịch thành viên Hội đồng quản trị

### ÔNG JUNG SUNG KWAN



**Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT**

**Năm sinh:**

**Quốc tịch:**

Hàn Quốc

**Trình độ chuyên môn:**

Đại học Yonsei – Kỹ sư điện, Cử nhân Quản lý doanh nghiệp

**Số lượng CP sở hữu:**

**121.64 cổ phần tương đương 0,66% VDL**

**Quá trình công tác:**

Từ 07/1991 – 12/2009

Tập đoàn E-Land (E-Land World)

Từ 01/2010 – 05/2012

Người đứng đầu của Eland Retail Ltd Korea.

Từ 06/2012 – 01/2014

Tổng Giám đốc sản xuất của Tập đoàn Eland

Từ 02/2014 – 06/2016

Tổng Giám đốc chiến lược tập đoàn Eland Retail

Từ 07/2016 – 03/2018

Người đại diện của Eland Retail

Từ 04/2018 – 03/2020

Người đại diện của Eland China Retail

Từ 04/2020 – 05/2021

Người đứng đầu của Eland Retail Ltd Korea

Từ 05/2021 – nay

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dệt may – Đầu tư – Thương mại Thành Công

Từ 04/2021 – nay

Thành viên HĐQT không điều hành tại CTCP Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

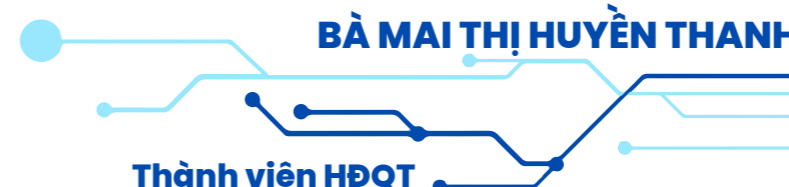
Từ 04/2023 – nay

Thành viên UBKT tại CTCP Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

**Chức vụ tại các tổ chức khác:**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dệt may – Đầu tư – Thương mại Thành Công

### BÀ MAI THỊ HUYỀN THANH



**Thành viên HĐQT**

**Năm sinh:**

1984

**Quốc tịch:**

Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân chuyên ngành Tài chính – ngân hàng

**Số lượng CP sở hữu:**

Không có

**Quá trình công tác:**

Từ 10/2006 – 06/2009

Nhân viên kế toán Công ty TNHH Kế Toán & Tư Vấn V.L.C

Từ 07/2009 – 11/2012

Kiểm toán viên Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm Toán Immanuel

Từ 12/2012 – 12/2015

Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm Toán E-Jung

Từ 07/2016 – 02/2017

Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán – Tài chính CTCP Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

Từ 06/2017 – 2023

Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán – Tài chính CTCP Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

Từ 04/2018 – nay

Thành viên HĐQT CTCP Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

**Chức vụ tại các tổ chức khác:**

Không có

### BÀ NGUYỄN THỊ THU YẾN



**Thành viên HĐQT độc lập kiêm Trưởng ban UBKT**

**Năm sinh:**

1980

**Quốc tịch:**

Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân Kế toán

**Số lượng CP sở hữu:**

Không có

**Quá trình công tác:**

Từ năm 2004 – 2009

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học (AISC)

Từ năm 2009 – 2012

Công ty TNHH Kiểm toán Immanuel – chi nhánh HCM

Từ năm 2013 – 2016

Công Ty TNHH Komax Việt Nam

Từ năm 2017 – nay

Công Ty TNHH Thực Phẩm Orion Vina

Từ 04/2019 – nay

Thành viên HĐQT kiêm Trưởng ban Ban kiểm toán nội bộ CTCP Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

**Chức vụ tại các tổ chức khác:**

Không có

**BÀ NGÔ THỊ YẾN TRANG****Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT**

**Ngày sinh:** 1966  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ quản trị kinh doanh và Thạc sĩ kinh doanh quốc tế  
**Số lượng CP sở hữu:** Không có  
**Quá trình công tác:**

Từ năm 2011 - 2015	Senior Audit & Senior Advisory Service tại EY Việt Nam
Năm 2018	Finance Manager tại Tập đoàn Y khoa Hoàn Mỹ
Từ năm 2019 - nay	Senior Strategy Manager tại Medical Diag Center
Từ 04/2019 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ban kiểm toán nội bộ CTCP Hợp
Từ 04/2019 - nay	Thành viên HĐQT Công ty CP hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

**Chức vụ tại các tổ chức khác:** Không có

**ÔNG NGUYỄN VĂN NGHĨA****Thành viên HĐQT**

**Năm sinh:** 1963  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế  
**Số lượng CP sở hữu:** **Không có**

**Quá trình công tác:**

Trước năm 1999	Kế toán trưởng Công ty CP CMC
Từ năm 1999 - 2016	Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng tại Công ty CP Prime Group
Từ năm 2016- nay	Chủ tịch HĐQT tại Công ty TNHH TM XD vận tải Thanh Long
Từ năm 2022- nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tasa Group
Từ năm 2020- nay	Thành viên HĐQT Công ty CP dệt may đầu tư thương mại Thành Công
Từ năm 2020- nay	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Lizen
Từ năm 2020- nay	Chủ tịch HĐQT tại Công ty CP cơ khí xây dựng Amecc
Từ năm 2023- nay	Thành viên HĐQT Công ty CP hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

**Chức vụ tại các tổ chức khác:** Thành viên HĐQT Công ty CP dệt may đầu tư thương mại Thành Công, Thành viên HĐQT tại Công ty CP Lizen, Chủ tịch HĐQT tại Công ty CP cơ khí xây dựng Amecc

**ÔNG VĂN ANH TUẤN****Thành viên HĐQT**

**Năm sinh:** 1989  
**Quốc tịch:** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân tài chính  
**Số lượng CP sở hữu:**  
**Quá trình công tác:**

Từ năm 2011-10/2014	Chuyên viên phòng kiểm soát nội bộ tại Công ty CP Dệt may đầu tư Thành Công
Từ năm 11/2014- nay	Thành viên HĐQT Công ty CP hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex

**Chức vụ tại các tổ chức khác:** Không có

**Danh sách thay đổi thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2023**

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 07/04/2023	-
2	Ông Văn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 07/04/2023	
3	Ông Trần Như Tùng	Thành viên HĐQT	-	Miễn nhiệm ngày 13/03/2023
4	Bà Huỳnh Thị Thu Sa	Thành viên HĐQT	-	Miễn nhiệm ngày 13/03/2023



## Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Tổng Giám đốc

Trong năm 2023, hoạt động giám sát của HĐQT đối với Tổng Giám đốc trọng tâm vào những việc chính sau đây:

- Đánh giá kết quả hoạt động SXKD, xây dựng kế hoạch và theo dõi hoạt động năm 2023 so với kế hoạch đề ra.
- Tiến hành tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đúng luật định.
- Tiến hành chi trả cổ tức bằng tiền mặt và cổ phiếu thưởng như Nghị quyết ĐHĐCĐ đề ra.
- HĐQT đã phân công 02 nhân sự phụ trách chức vụ Tổng Giám đốc điều hành (CEO), Giám đốc Sản xuất (CPO). Trưởng các đơn vị tiếp tục tham gia các cuộc họp giao ban hàng tuần cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Việc giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc được thực hiện qua các báo cáo hàng tháng

## Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Lee Eun Hong	Chủ tịch HĐQT	20/20	100%	-
2	Ông Lim Hong Jin	Phó Chủ tịch	20/20	100%	-
3	Ông Jung Sung Kwan	Thành viên HĐQT	20/20	100%	-
4	Ông Trần Như Tùng	Thành viên HĐQT	03/03	100%	Từ nhiệm ngày 13/03/2023
5	Ông Mai Thị Huyền Thanh	Thành viên HĐQT	20/20	100%	-
6	Bà Huỳnh Thị Thu Sa	Thành viên HĐQT	03/03	100%	Từ nhiệm ngày 13/03/2023
7	Bà Nguyễn Thị Thu Yến	Thành viên độc lập HĐQT	20/20	100%	-
8	Bà Ngô Thị Yến Trang	Thành viên độc lập HĐQT	20/20	100%	-
9	Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT	13/13	100%	Bổ nhiệm ngày 07/04/2023
10	Ông Văn Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	13/13	100%	Bổ nhiệm ngày 07/04/2023

## Nghị quyết hội đồng quản trị năm 2023

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NQ-HĐQT	10/1/2023	Hợp đồng tư vấn doanh nghiệp
2	02/2023/NQ-HĐQT	16/02/2023	Ước kết quả hoạt động năm 2022, lập kế hoạch năm 2023, trình ĐHĐCĐ năm 2023, chốt ngày đăng ký cuối cùng để tổ chức ĐHĐCĐ
3	03/2023/NQ-HĐQT	03/03/2023	Thông qua chương trình ĐHĐCĐ năm 2023, các tờ trình và báo cáo trình đại hội
4	04/2023/NQ-HĐQT	15/03/2023	Thông qua giao dịch với các bên có liên quan
5	05/2023/NQ-HĐQT	23/03/2023	Các tờ trình ĐHĐCĐ
6	06/2023/NQ-HĐQT	03/04/2023	Chỉnh sửa Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐQT ngày 23/03/2023
7	07/2023/NQ-HĐQT	06/04/2023	Chủ trương ký kết, thực hiện các hợp đồng, giao dịch với các doanh nghiệp, người có liên quan trong năm tài chính 2023
8	08/2023/NQ-HĐQT	17/04/2023	Bà Huỳnh Thị Thu Sa từ nhiệm thôi làm thành viên Ủy ban kiểm toán, bổ sung ông Jung Sung Kwan làm thành viên UBKT
9	09/2023/NQ-HĐQT	27/04/2023	Vay vốn, bảo lãnh, thanh toán thế chấp cầm cố tại ngân hàng VCB
10	10/2023/NQ-HĐQT	12/06/2023	Mua cổ phiếu của Công ty cổ phần dệt may – Thương mại – Đầu tư Thành Công (Mã chứng khoán: TCM)
11	11/2023/NQ-HĐQT	14/06/2023	Thông qua việc triển khai thực hiện chi trả cổ tức

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
12	12/2023/NQ-HĐQT	12/06/2023	Thông qua việc vay cổ đông lớn
13	13/2023/NQ-HĐQT	29/06/2023	Cụ thể hóa nguồn vốn phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
14	14/2023/NQ-HĐQT	29/07/2023	Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông nhằm: thanh toán cổ tức, phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
15	15/2023/NQ-HĐQT	10/08/2023	Thông qua giao dịch với bên có liên quan
16	16/2023/NQ-HĐQT	15/08/2023	Chấp nhận đơn từ nhiệm kế toán trưởng và trưởng phòng tài chính kế toán của bà mai Thị Huyền Thanh; Bổ nhiệm bà Nguyễn Huỳnh Nga làm kế toán trưởng kiêm trưởng phòng tài chính kế toán
17	17/2023/NQ-HĐQT	24/08/2023	Thực hiện tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn chủ sở hữu
18	18/2023/NQ-HĐQT	07/12/2023	Ban hành Quy chế Công bố thông tin
19	19/2023/NQ-HĐQT	08/12/2023	Thông qua giao dịch với các bên có liên quan
20	20/2023/NQ-HĐQT	12/12/2023	Công ty thực hiện quan hệ vay vốn, bảo lãnh và mở L/C với Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Hóc Môn

### Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Trong năm 2022, Công ty chưa thành lập các tiểu ban, các thành viên HĐQT đều được phân công trực tiếp các công việc giám sát, chỉ đạo thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết, quyết định của HĐQT cho Ban Điều hành

**Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:** Không có

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

### Danh sách thành viên Ủy Ban Kiểm Toán

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Nguyễn Thị Thu Yến	Trưởng ban	-	-
2	Bà Ngô Thị Yến Trang	Thành viên	-	-
3	Ông Jung Sung Kwan	Thành viên	121.640	0,66%

### Lý lịch thành viên Ủy Ban Kiểm Toán

#### BÀ NGUYỄN THỊ THU YẾN



#### Thành viên HĐQT độc lập kiêm Trưởng ban UBKT

Xem chi tiết tại Chương V - mục 1

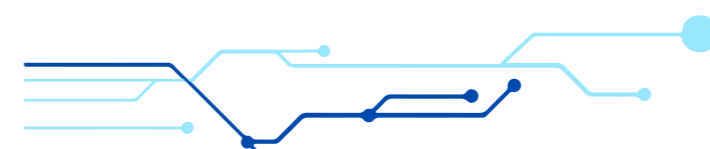
#### BÀ NGÔ THỊ YẾN TRANG



#### Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT

Xem chi tiết tại Chương V - mục 1

#### ÔNG JUNG SUNG KWAN



#### Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT

Xem chi tiết tại Chương V - mục 1

## Danh sách thay đổi thành viên Ủy ban kiểm toán trong năm

STT	Thành viên	Lý do	Ngày
1	Bà Huỳnh Thị Thu Sa	Từ nhiệm	13/03/2023
2	Ông Jung Sung Kwan	Được bổ nhiệm	17/04/2023

## Hoạt động của Ban Kiểm Toán Nội Bộ

### Kết quả thẩm tra tình hình tài chính Công ty năm 2023

Công tác kế toán như ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ sách kế toán, báo cáo tài chính đã phản ánh được tình hình tài chính của Công ty ổn định, lành mạnh, trung thực;

Công ty thực hiện lập và công bố Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022, các Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2023 phù hợp với chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán và theo các quy định của pháp luật hiện hành. Tuân thủ đầy đủ các công tác liên quan đến kế toán, đảm bảo nguyên tắc trung thực, thận trọng và hợp lý;

Qua theo dõi và đánh giá sự độc lập khách quan của công ty kiểm toán, Ủy ban kiểm toán thống nhất số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính bán niên 2023 đã được soát xét của Ban Tổng Giám đốc.

### Tình hình tuân thủ pháp luật của Công ty và công tác quản lý của Ban Tổng Giám đốc năm 2023

Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành tốt việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, thực thi tốt chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty. Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện đầy đủ nội dung Nghị quyết của Hội đồng quản trị;

Ban Tổng Giám đốc cung cấp đầy đủ tài liệu hợp, báo cáo cho Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán đánh giá cao kết quả điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

## Các cuộc họp của Ban Kiểm Toán Nội Bộ trong năm 2023

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Nguyễn Thị Thu Yến	Trưởng ban	02/02	100%	
2	Bà Ngô Thị Yến Trang	Thành viên	02/02	100%	
3	Bà Huỳnh Thị Thu Sa	Thành viên	01/01	100%	Từ nhiệm ngày 13/03/2023
4	Ông Jung Sung Kwan	Thành viên	01/01	100%	Được bổ nhiệm ngày 17/04/2023



Ủy ban kiểm toán đã tổ chức 02 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp được ban hành tương ứng như sau

STT	Ngày	Nội dung
1	3/3/2023	Kiểm tra báo cáo tài chính năm 2022 để thực hiện báo cáo UBKT 2023
2	9/8/2023	Kiểm tra báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2023

## Kết quả giám sát của Ban Kiểm Toán Nội Bộ

### Giám sát hoạt động quản lý và điều hành của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty đã triển khai đầy đủ các vấn đề nêu trong nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023, những mục tiêu và giải pháp nêu trong nghị quyết đều được xem xét, bàn luận và triển khai đồng bộ vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Hội đồng quản trị, Ban điều hành thường xuyên đề ra các giải pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh, chủ động thực hiện chiến lược kinh doanh hợp lý trong từng giai đoạn

### Giám sát tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty

Trong năm 2023, UBKTNB nhận thấy tất cả các hoạt động của Công ty đều tuân thủ đúng Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy định khác của pháp luật.

Kết quả sản xuất kinh doanh và số liệu kế toán đã được kiểm tra chặt chẽ, đảm bảo tính chính xác và hợp pháp trong việc ghi chép số liệu.

Công ty đã hoàn toàn tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán

### Thẩm định báo cáo tài chính 2023

Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam hiện hành.

Báo cáo tài chính năm 2023 được kiểm toán bởi công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và Kiểm toán phía Nam (AASCS) là đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các Công ty Đại chúng. Ý kiến của kiểm toán viên về báo cáo tài chính 2023 của Công ty: báo cáo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu.

Qua báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31.12.2023 được trình bày cho thấy lợi nhuận trước thuế không đạt mục tiêu đề ra do doanh thu sụt giảm từ nhu cầu xuất khẩu và khoản lỗ dự phòng của khoản đầu tư dài hạn, trong năm Công ty đã nỗ lực mở rộng thị trường trong nước và tăng cường phát triển đội ngũ bán hàng. Hàng tồn kho tăng so với năm trước nhằm đáp ứng nhu cầu xuất khẩu tăng trong Quý 1 năm 2024.

### Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa UBKTNB với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty

Trong năm 2023, UBKTNB được HĐQT và Ban Tổng Giám đốc tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về hoạt động SXKD và tình hình tài chính của Công ty.

UBKTNB được tham dự tất cả các cuộc họp của HĐQT, tham gia ý kiến theo chức năng và nhiệm vụ của UBKTNB.

### Đánh giá về giao dịch giữa công ty, với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc (Tổng Giám đốc); giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp

Theo qui định hiện hành về công bố thông tin tại thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, các giao dịch của Công ty với các bên liên quan được thống kê và công bố đầy đủ.

Đến 31/12/2023, Công ty có giao dịch mua, bán hàng với các cổ đông lớn và công ty cùng tập đoàn. Về cơ bản các giao dịch trên được thực hiện phù hợp với qui định hiện hành, các bên tham gia giao dịch trên cơ sở bình đẳng tự nguyện và phù hợp với năng lực với các bên trong giao dịch. Mục đích và nội dung giao dịch không trái đạo đức xã hội, và được kê khai chi tiết tại Báo cáo tài chính năm được kiểm toán 2023

### Đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của công ty

Công ty đã thiết lập một hệ thống kiểm soát nội bộ để đảm bảo hiệu quả và an toàn trong hoạt động sản xuất kinh doanh, tuân thủ các luật pháp và các qui định hiện hành.

Theo đánh giá của Ban Kiểm toán nội bộ, hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của công ty phù hợp với qui mô và mức độ hoạt động của công ty

### Định hướng hoạt động của Ủy Ban Kiểm Toán trong năm 2024

Tăng cường làm việc trực tiếp với Công ty nhằm nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh, công tác quản lý điều hành, công tác quản lý rủi ro để kịp thời hỗ trợ.

Thẩm định báo cáo tài chính và tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Phối hợp với các phòng ban chức năng kiểm tra giám sát việc thực hiện các văn bản, quy định của Nhà nước, quy chế tổ chức hoạt động và quy chế quản lý tài chính của Công ty theo chế độ hiện hành.

Tiếp tục phối hợp hoạt động chặt chẽ hơn nữa với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty để hoạt động hiệu quả tốt hơn. Trên đây là báo cáo của Ủy ban kiểm toán nội bộ trình Đại hội cổ đông. Ủy ban kiểm toán nội bộ cũng xin chân thành cảm ơn HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các đơn vị trong công ty đã tạo điều kiện cho Ủy ban kiểm toán nội bộ hoàn thành nhiệm vụ trong thời gian qua





## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

### Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Đơn vị tính: Đồng / năm

Thù lao của Hội đồng quản trị			
STT	Họ và tên	Năm 2023	Năm 2022
1	Lee Eun Hong	27.600.000	139.200.000
2	Lim Hong Jin	27.600.000	139.200.000
3	Jung Sung Kwan	27.600.000	134.400.000
4	Mai Thị Huyền Thanh	27.600.000	139.200.000
5	Trần Như Tùng (Từ nhiệm từ ngày 07/04/2023)	27.600.000	139.200.000
6	Huỳnh Thị Thu Sa (Từ nhiệm từ ngày 07/04/2023)	27.600.000	139.200.000
7	Kim Soung Gyu (Từ nhiệm từ ngày 12/3/2021)	-	4.800.000
8	Nguyễn Văn Nghĩa (Bỏ nhiệm từ ngày 07/04/2023)	-	-
9	Văn Anh Tuấn (Bỏ nhiệm từ ngày 07/04/2023)	-	-
10	Nguyễn Thị Thu Yến	120.000.000	120.000.000
11	Ngô Thị Yến Trang	108.000.000	96.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc			
STT	Họ và tên	Năm 2023	Năm 2022
1	LIM HONG JIN	6.583.828.500	6.482.218.343
2	SONG JUN HONG	4.316.569.228	4.600.261.539

### Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Công ty E-land Asia Holdings Pte., Ltd	Tổ chức có liên quan	7.597.155	41,37%	10.458.056	47,63%	Mua cổ phiếu và nhận cổ phiếu từ việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
2	Công ty CP Dệt may Đầu tư Thương mại Thành Công	Tổ chức có liên quan	3.781.588	20,59%	0	0%	Bán cổ phiếu



## Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

**Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ.**

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT... qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty TNHH Eland Việt Nam	Chủ sở hữu là cổ đông chiến lược	Giấy CNĐKDN: 0300808912 Cấp ngày 28/06/2007 tại Sở KH và ĐT TP.HCM	76/28 Đường Nguyễn Thị Nê, Ấp Phú Mỹ, Xã Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi, TP.HCM	Năm 2023	NQ 04/2023/NQ-HĐQT - Ngày 15/3/2023	Bán hàng 1.143.132.088
2	Eland World LTD	Chủ sở hữu của cổ đông chiến lược	105-81-44184 Nơi cấp: Hàn Quốc	#159, Gasan Digital 1-Ro, Geumcheon-Gu, Seoul, Hàn Quốc	Năm 2023	NQ 04/2023/NQ-HĐQT - Ngày 15/3/2023	Bán hàng 23.498.014.465
3	E-land Asia Holdings Pte.Ltd	Cổ đông chiến lược	200717117Z	3 Church Street #08-01, Samsung Hub, Singapore 049483	Năm 2023	NQ 12/2023/NQ-HĐQT - Ngày 26/06/2023	Vay 66.500.000.000
4	Công ty CP Trung tâm Y khoa Thành Công	Công ty mẹ có chung cổ đông chiến lược	305253809	36 Tây Thạnh, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM	Năm 2023	NQ 04/2023/NQ-HĐQT - Ngày 15/3/2023	Mua dịch vụ 24.406.667
5	E.LAND INTERNATIONAL FASHION (SHANGHAI) CO., LTD	Cùng chủ sở hữu của cổ đông chiến lược	Số: 12000002202304030017 Ngày cấp: 01/11/2017 Nơi cấp: Trung Quốc	Building 1-1, No.2570 Hechuan Road, Minhang District Shanghai China Zip: 200233	Năm 2023	NQ 19/2023/NQ-HĐQT - Ngày 8/12/2023	Bán hàng 732.632.570
6	MICRONESIA RESORT INCORPORATION	Cùng chủ sở hữu của cổ đông chiến lược.	Số giấy: 2516 Nơi cấp: Hoa Kỳ	P.O Box 5152 , CHRB Saipan MP 96950 USA	Năm 2023	NQ 15/2023/NQ-HĐQT - ngày 10/8/2023	Bán hàng 409.722.180

**Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát.** Không có



## Đánh giá việc thực hiện quản trị Công ty

Công ty Cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex luôn tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật và quy định nội bộ về quản trị công ty. Công ty luôn xem xét các thông lệ tốt về quản trị công ty để đáp ứng phù hợp với doanh nghiệp và mang lại hiệu quả hoạt động. Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty đã được ban hành, điều chỉnh theo quy định pháp luật hiện hành và tiệm cận với các thông lệ tốt về quản trị. Đồng thời, Công ty duy trì và đảm bảo thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.

Trong năm 2023, các thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Người phụ trách quản trị Công ty, Thư ký Công ty và các cán bộ quản lý thường xuyên cập nhật những văn bản, quy định của pháp luật có liên quan đến công tác quản trị công ty đồng thời tích cực tham gia các buổi tập huấn, thảo luận và cập nhật kiến thức về quản trị do Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán tổ chức như:

- Chương trình tập huấn “Huy động vốn trên thị trường chứng khoán” và “Xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán đối với công ty đại chúng”;
- Hội nghị lưu ý về các sai phạm liên quan đến tính tuân thủ pháp luật chứng khoán phát hiện qua quá trình kiểm tra, giám sát; các sai sót trong lập và trình bày báo cáo tài chính của công ty đại chúng, công ty niêm yết;
- Chương trình hội thảo về xây dựng dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Bộ Tài chính



**BÁO CÁO**  
**PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

## THÔNG TIN NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM/TRIỂN KHAI CÁC CHÍNH SÁCH, VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG: ...

SAVIMEX là đơn vị chuyên sản xuất, gia công và xuất khẩu đồ gỗ, hàng mộc gia dụng, đồ gỗ trang trí nội thất theo phong cách hiện đại và cổ điển. Tất cả các công đoạn sản xuất của SAVIMEX từ tinh chế gỗ đến tạo ra sản phẩm nội thất hiện đại, từ việc sản bao bì đến in ấn bao bì, đều được thực hiện tại Nhà máy tại Quận 12 và TP. Thủ Đức của Công ty với chu trình khép kín.

Hoạt động kinh doanh về nội thất gỗ, một nguyên liệu đến từ thiên nhiên, có tác động vô cùng quan trọng đến môi trường tự nhiên, ảnh hưởng gián tiếp đến đời sống của cộng đồng, nên Công ty hiểu rõ được trách nhiệm của mình đối với môi trường và xã hội. Môi trường và xã hội là 02 yếu tố quan trọng và tồn tại song song trong việc xây dựng chiến lược và phát triển bền vững của Công ty.

Nhận thức được tầm quan trọng trong công tác phát triển bền vững của Công ty, Ông LIM HONG JIN – Tổng Giám đốc tại 02 nhà máy của SAVIMEX luôn quan sát và đánh giá tình hình, thực trạng hoạt động kinh doanh và tác động của sản xuất kinh doanh lên môi trường và xã hội, để đưa ra các đề xuất, sáng kiến phù hợp thúc đẩy tinh thần bảo vệ môi trường, phát triển xã hội công bằng và văn minh.



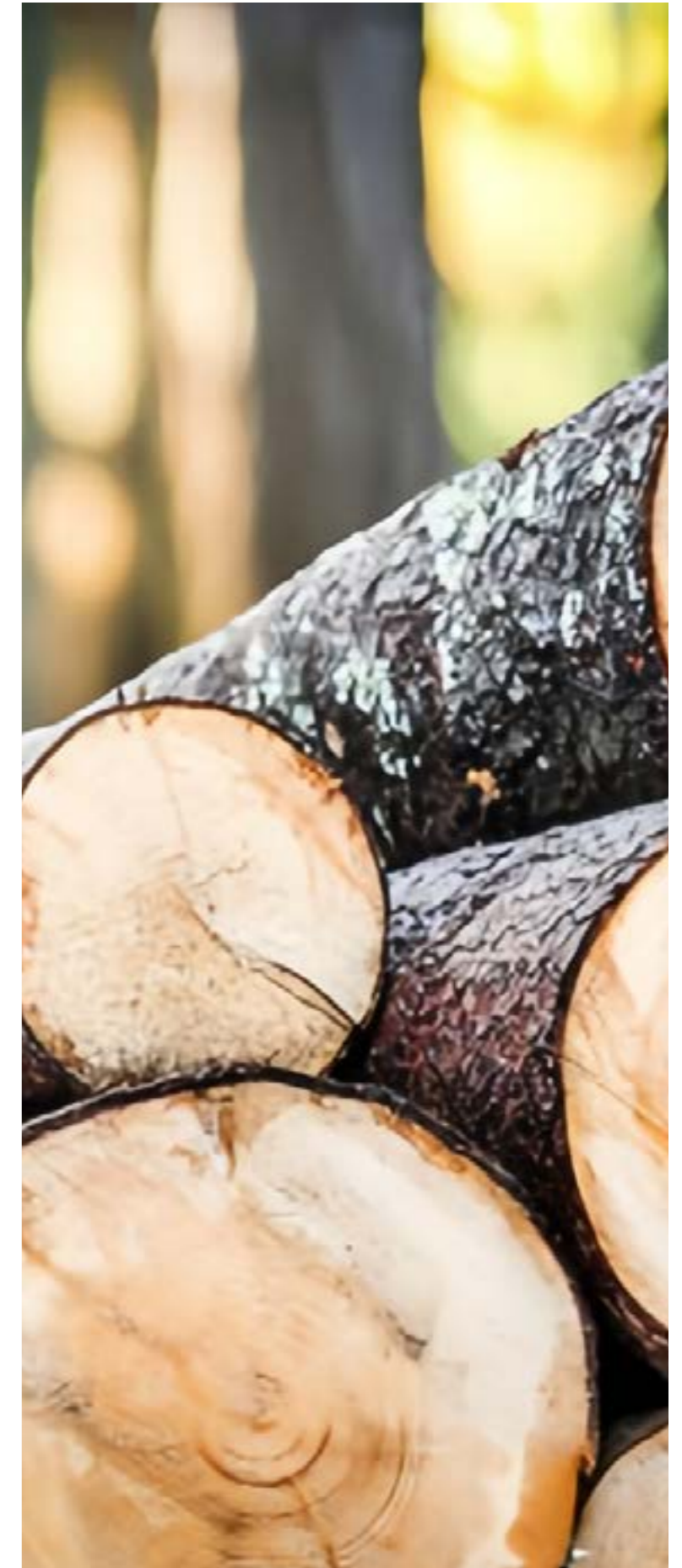
## CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Nguyên liệu chủ yếu trong hoạt động kinh doanh của Công ty là gỗ, tác động không nhỏ đến môi trường tự nhiên, diện tích xanh của toàn cầu. Trong năm 2023, Công ty sử dụng khoảng 16.248 m<sup>3</sup> gỗ phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của 2 Nhà máy, bao gồm gỗ thông, gỗ sồi và gỗ cao su. Để giảm thiểu tác động tiêu cực lên rừng và môi trường tự nhiên, SAVIMEX đã đưa ra nhiều biện pháp và chính sách liên quan môi trường.

Cụ thể, Công ty thúc đẩy việc sử dụng tiết kiệm nguyên vật liệu gỗ bằng cách tối ưu hóa quá trình sản xuất và gia công, đảm bảo rằng mỗi tấm ván gỗ được sử dụng một cách hiệu quả cao nhất. Từ đó, giúp Công ty giảm áp lực khai thác gỗ từ các khu rừng tự nhiên.

Thêm vào đó, SAVIMEX thực hiện kiểm soát nghiêm ngặt để đảm bảo rằng tất cả các nguồn gốc gỗ đều hợp pháp và bền vững. Công ty chỉ hợp tác với các nhà cung cấp được chứng nhận và tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường và quản lý rừng, từ việc chọn lựa nguồn gốc gỗ đến quá trình vận chuyển và sử dụng.

Cuối cùng, SAVIMEX tuyên truyền và đào tạo nhân viên về ý thức bảo vệ môi trường và sử dụng nguyên vật liệu một cách bền vững. Bằng cách này, Công ty không chỉ đảm bảo việc sản xuất nội thất gỗ chất lượng mà còn góp phần tích cực vào bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.



## CUNG CẤP THÔNG TIN TỔNG PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH TRỰC TIẾP VÀ GIÁN TIẾP VÀ CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU

Những năm gần đây, vấn đề về khí phát thải nhà kính đã trở thành một trong những vấn đề nóng bỏng nhất trên thế giới. Khí phát thải nhà kính, gồm các khí như CO<sub>2</sub>, methane và nitrous oxide, là nguyên nhân gây ra hiệu ứng nhà kính và biến đổi khí hậu toàn cầu. Việc tăng cường hoạt động công nghiệp, nhu cầu năng lượng ngày càng tăng, và sự phát triển của các phương tiện vận tải, đều làm tăng lượng khí thải này. Mặc dù đã có nhiều nỗ lực để giảm bớt lượng khí thải này, nhưng vẫn còn rất nhiều thách thức cần phải đối mặt. Trong bối cảnh này, việc hiểu rõ về nguồn gốc, ảnh hưởng và biện pháp giảm thiểu khí phát thải nhà kính là điều quan trọng.

Hiểu rõ được điều này và nhận thức rõ ràng, hoạt động sản xuất của SAVIMEX tạo ra nhiều khí thải gây nên hiệu ứng nhà kính trong từng công đoạn sản xuất như:

- Bụi gỗ phát sinh trong quá trình sản xuất có kích thước và tỷ trọng dễ phát tán vào không khí gây ảnh hưởng đến môi trường, đặc biệt là tác động đến sức khỏe của công nhân trực tiếp sản xuất;
- Với yêu cầu chất lượng bề mặt sản phẩm cần đạt độ mịn cao, nhiều chi tiết nhỏ, do đó, hoạt động phun sơn của nhà máy chủ yếu dùng thiết bị phun sơn bằng tay. Quá trình tuy giúp kiểm soát lượng sản phẩm tốt nhưng lại làm thất thoát nhiều bụi sơn và không hoàn lại được, thành phần thường có dung môi pha sơn là chất dễ bay hơi, phát tán ra xung quanh;
- Do các phương tiện vận chuyển sử dụng nhiên liệu là xăng, dầu diesel nên trong quá trình hoạt động sẽ phát sinh một lượng bụi và khí thải gây ô nhiễm không khí. Thành

phần chủ yếu của khí thải là CO, NOx, SOx,...

- Khí thải lò hơi công suất 2 tấn/giờ sử dụng nhiên liệu mặt cưa

Để cải thiện điều kiện vi khí hậu, hạn chế ảnh hưởng tiêu cực của các nguồn phát sinh khí, bụi thải đến sức khỏe người lao động, Nhà máy đã áp dụng một số biện pháp như sau:

- Đối với bụi trong quá trình sản xuất: Lắp đặt hệ thống thu gom bụi để hạn chế việc phát tán bụi ra môi trường cũng như hạn chế bụi ảnh hưởng đến công nhân làm việc;
- Bụi sơn và hơi dung môi phát sinh từ quá trình sơn được xử lý bằng cách bố trí các buồng sơn màng nước tại các khu vực sơn;
- Thường xuyên phun nước tưới đường nội bộ và khu vực xưởng để giảm bụi phát sinh;
- Kiểm tra bảo dưỡng thường xuyên các thiết bị máy móc để đảm bảo điều kiện vận hành tối ưu;

Thực hiện tốt các quy định về sử dụng phương tiện bảo hộ lao động trong quá trình lao động để giảm thiểu tác động của bụi đến sức khỏe người lao động.

Riêng khí thải lò hơi công suất 2 tấn/giờ do Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Cơ khí Lò hơi miền Nam đầu tư cung cấp hơi cho công đoạn ép nóng và Xí nghiệp Sản xuất Bao bì của Công ty Cổ phần hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX theo hợp đồng. Do đó, việc vận hành công trình xử lý khí thải lò hơi do Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Cơ khí Lò hơi miền Nam chịu trách nhiệm đầu tư và vận hành.

## THÔNG TIN VỀ TÁI CHẾ, TIẾT



## KIỆM NĂNG LƯỢNG, XỬ LÝ RÁC, NƯỚC THẢI,...

### Về Tái chế

Trong quá trình sản xuất, sẽ phát sinh là một lượng gỗ vụn,

SAVIMEX đã áp dụng chính sách tái chế một cách hiệu quả trong quá trình sản xuất để giảm thiểu lượng chất thải rắn ra môi trường. Như là các gỗ vụn trong quá trình sản xuất sẽ được Công ty tận dụng vào các thiết kế nội thất khác, hoặc tạo thành ván ép, giúp tái chế nguồn nguyên liệu.

Việc sử dụng gỗ vụn và gỗ ép thành ván giúp tiết giảm khối lượng gỗ cần sử dụng, đồng thời vẫn đảm bảo được chất lượng sản phẩm cuối cùng. Các sản phẩm từ ván ép này vẫn giữ được tính thẩm mỹ và độ bền cao, phản ánh tinh thần trách nhiệm cao của SAVIMEX đối với việc bảo vệ môi trường và tạo ra sản phẩm có giá trị cao. Điều này không chỉ giúp giảm thiểu lượng chất thải mà còn giúp công ty tiết kiệm nguyên vật liệu và chi phí sản xuất, tạo nên một chu trình sản xuất bền vững và hiệu quả.

Ngoài ra, trong quá trình sản xuất, còn thải ra các chất thải rắn công nghiệp khác như: CTR công nghiệp thông thường, Giấy carton, nhựa, nylon, .... Những chất thải này có thể tái chế và được sử dụng trực tiếp làm nguyên liệu cho quá trình sản xuất tiếp theo, đặc biệt là làm nguyên liệu đốt cho lò hơi. Trong năm 2023, Công ty đã sử dụng 17.500 kg chất thải rắn làm nguyên liệu đốt lò hạn, góp phần giảm chi phí than, xăng dầu để đốt lò, tiết giảm giá vốn hàng bán, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh.

### Về tiết kiệm năng lượng

Điện năng là nguồn năng lượng quan trọng trong quá trình sản xuất của Savimex, nguồn điện năng chủ yếu đến từ nhiệt điện (than, xăng dầu), thủy điện, phong điện, ... do đó sử dụng tiết kiệm điện năng cũng là góp phần bảo vệ tài nguyên môi trường. Nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường và tối ưu hóa hiệu suất sản xuất, Công ty đã áp dụng nhiều biện pháp tiết kiệm năng lượng trong hoạt động sản xuất và vận hành các thiết bị, từ quy trình sản xuất đến các hoạt động hành chính.

Một trong những biện pháp tiết kiệm năng lượng phổ biến mà SAVIMEX thực hiện là sử dụng thiết bị



công nghệ tiên tiến và hiệu quả, giúp giảm thiểu sự tiêu hao điện năng trong quá trình sản xuất. Ngoài ra, Công ty cũng tăng cường giám sát và kiểm soát sử dụng điện năng tại các nhà máy và văn phòng làm việc, đảm bảo rằng mọi thiết bị đều hoạt động ở mức hiệu suất tối đa và tiêu thụ ít năng lượng nhất có thể.

Hơn nữa, SAVIMEX thúc đẩy ý thức tiết kiệm năng lượng trong mọi hoạt động của nhân viên thông qua các chiến dịch giáo dục và huấn luyện. Nhân viên được khuyến khích sử dụng điện một cách thông minh và hiệu quả, đồng thời đề xuất các ý tưởng mới để tiết kiệm năng lượng trong công việc hàng ngày.

## Tiêu thụ nước và xử lý nước thải

Trong suốt năm vừa qua, SAVIMEX đã sử dụng tổng cộng 20.945 m<sup>3</sup> nước tại Nhà máy Quận 12 và 13.048 m<sup>3</sup> tại Nhà máy Thủ Đức, bao gồm cả nhu cầu sinh hoạt và sản xuất của Công ty. Tuy nhiên, việc tiết kiệm và xử lý nước thải đã trở thành ưu tiên hàng đầu trong chiến lược bảo vệ môi trường của SAVIMEX.

Nước thải tạo ra từ các hoạt động sinh hoạt của cán bộ, công nhân viên và khách vãng lai thường chứa đựng nhiều loại chất như lơ lửng (SS), hữu cơ (BOD, COD), dinh dưỡng (N, P), và vi sinh vật. Trong khi đó, nước thải từ hệ thống thu hồi bụi sơn và vệ sinh thiết bị thường chứa các chất như bụi sơn, kim loại nặng, màng dầu, dung môi thừa, và nhiều hợp chất hóa học khác. Do đó, các loại nước thải này nếu không được xử lý tốt trước khi thải ra môi trường sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến môi trường làm việc và các khu vực lân cận nơi sản xuất của Công ty.

Để giảm thiểu tác động tiêu cực từ quá trình sinh hoạt và sản xuất của Công ty, SAVIMEX đã triển khai các biện pháp như sau:

- Nước thải sinh hoạt từ các khu nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ thông qua bể tự hoại 3 ngăn. Sau đó, nước thải được thu gom và chuyển về Hệ thống Xử lý Nước Thải Sinh Hoạt (XLNT) tập trung để tiếp tục quá trình xử lý chất thải.
- Nước từ các buồng sơn màng nước được tuần hoàn và tái sử dụng nhiều lần. Sau khi sử dụng, nước này được thu gom vào các bồn chứa và chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý, như Công ty TNHH MTV Thanh Tùng 2.
- Công ty còn hợp tác Công ty TNHH Môi trường Dương Huỳnh để thực hiện quan trắc mỗi quý một lần, từ đó đánh giá được thành phần có trong nước thải và mức độ nguy hại đến môi trường, và Ban lãnh đạo đưa ra những giải pháp phù hợp.
- Tuyên truyền và đào tạo cán bộ công nhân viên về tầm quan trọng của nguồn nước, cũng như nâng cao ý thức của người lao động trong việc sử dụng tiết kiệm nguồn nước, như: tắt nước sau khi sử dụng, dùng lượng nước vừa đủ để vệ sinh máy móc, gạt rửa nguyên vật liệu,....



- Những biện pháp này không chỉ giúp SAVIMEX tiết kiệm nước mà còn giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, đồng thời phát triển bền vững và bảo vệ nguồn tài nguyên nước.

## Xử lý rác và chất thải

- Trong quá trình hoạt động, các rác thải, chất thải sẽ được phân loại thành 3 nhóm: có thể tái chế, không thể tái chế - không nguy hại, và có nguy hại. Chất thải không nguy hại sẽ được chuyển về khu vực tập kết rác thải của Nhà máy.
- Tại khu vực tập kết rác thải, rác thải có khả năng tái chế, tái sử dụng được lưu chứa vào khu chứa phế liệu tái chế và giao cho Công ty TNHH Tâm Thuận An thu gom theo Hợp đồng. Rác thải không có khả năng tái chế, tái sử dụng được lưu chứa vào khu chứa rác thải sinh hoạt và hợp đồng Công ty TNHH Xử lý Môi trường Toàn Phát vận chuyển, xử lý.

- Chất thải nguy hại phát sinh từ các khu vực được tập trung tại các khu vực lưu chứa có mái che hoặc chuyển về Kho chứa Chất thải nguy hại và hợp đồng Công ty TNHH MTV Thanh Tùng 2 vận chuyển, xử lý.
- Qua việc hợp tác với đối tác chuyên nghiệp, SAVIMEX không chỉ giảm thiểu được tác động tiêu cực của chất thải rắn đến môi trường mà còn thúc đẩy quá trình tái chế và xử lý chất thải một cách hiệu quả. Điều này phản ánh tinh thần của Công ty đối với việc bảo vệ môi trường và thực hiện các hoạt động sản xuất có trách nhiệm.

Ngoài ra, Công ty xây dựng và nghiêm túc triển khai các mục tiêu liên quan đến việc xử lý rác thải, chất thải trong thời gian tới:

Thực hiện nghiêm túc các quy định của Pháp luật về phân loại, thu gom, lưu trữ và quản lý chất thải tại Nhà máy;

Tiếp tục ký Hợp đồng thu gom CTNH với Công ty TNHH MTV Thanh Tùng 2 hoặc đơn vị có chức năng;

Tiếp tục đầu tư bổ sung các trang, thiết bị phục vụ cho việc phân loại triệt để chất thải thông thường và chất thải nguy hại;

Tăng cường kiểm soát việc thu gom, phân loại, tập kết CTNH về khu vực quy định trong khuôn viên Nhà máy.

## CÁC CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Hoạt động chính trong lĩnh vực sản xuất, gia công nội thất xuất khẩu, nên yếu tố lao động là yếu tố cốt lõi cho sự ổn định và phát triển của Công ty. Do đó, các chính sách liên quan đến người lao động là một phần không thể thiếu trong chiến lược quản lý nhân sự của SAVIMEX, nhằm đảm bảo môi trường làm việc an toàn, công bằng và tích cực cho tất cả nhân viên. Đầu tiên, SAVIMEX tuân thủ tất cả các quy định về an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp, đảm bảo rằng mọi nhân viên được làm việc trong một môi trường an toàn và lành mạnh. Công ty thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo về an toàn lao động và cung cấp trang thiết bị bảo hộ cá nhân để giảm thiểu nguy cơ tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp.

Thứ hai, SAVIMEX tôn trọng và đề cao quyền lợi của người lao động bằng cách thiết lập các chính sách công bằng về lương thưởng, phúc lợi và điều kiện làm việc. Công ty không chấp nhận bất kỳ hành vi phân biệt đối xử nào dựa trên giới tính, tuổi tác, tôn giáo, dân tộc hoặc bất kỳ đặc điểm cá nhân nào khác.

Cuối cùng, SAVIMEX đặt sự phát triển và trưởng thành của người lao động vào tâm điểm, cung cấp các cơ hội đào tạo và phát triển nghề nghiệp để họ có thể tiến xa hơn trong sự nghiệp của mình. Công ty thúc đẩy sự đổi mới và sáng tạo, khuyến khích nhân viên tham gia vào các dự án và hoạt động phát triển kỹ năng.



## THÔNG TIN VỀ THỰC HÀNH ESG, MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thực hành ESG (Môi trường, Xã hội và Quản trị Công ty) là mục tiêu trọng điểm mà SAVIMEX muốn hướng đến trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty. Với mục tiêu tạo ra giá trị cộng đồng và môi trường thông qua các hoạt động kinh doanh bền vững. Cụ thể:

Về môi trường: SAVIMEX luôn phấn đấu giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường thông qua các biện pháp bảo vệ môi trường và tối ưu hóa sử dụng tài nguyên. Điều này có thể bao gồm việc sử dụng nguồn nguyên liệu tái tạo, giảm lượng khí thải và chất thải, cũng như quản lý hiệu quả nguồn nước và năng lượng.

Về xã hội: SAVIMEX hướng tới việc tạo ra giá trị xã hội bằng cách tạo ra cơ hội việc làm, cải thiện điều kiện lao động và đảm bảo các quyền và lợi ích của nhân viên. Công ty cũng thúc đẩy các hoạt động cộng đồng và phát triển cộng đồng bằng cách hỗ trợ các phong trào và tham gia chương trình xã hội và địa phương tổ chức.

Quản trị Công ty: SAVIMEX luôn tìm hiểu và triển khai tiêu chuẩn quản trị Công ty tốt phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, bao gồm quy trình làm việc minh bạch và trách nhiệm, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật và chuẩn mực đạo đức trong kinh doanh.

Qua những hành động trên, SAVIMEX không chỉ mong muốn tạo ra lợi nhuận cho Công ty, tăng lợi ích cho cổ đông mà còn tạo ra giá trị tích cực cho môi trường, xã hội và cộng đồng, đồng thời đảm bảo sự bền vững và phát triển lâu dài của Công ty.

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN 2023

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán 2023







Số: MS.../BCKT/TC/2024/AASCS

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc  
của CÔNG TY CP HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của CÔNG TY CP HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX, được lập ngày ngày 01 tháng 02 năm 2024, từ trang 07 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CP HỢP TÁC KINH TẾ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU SAVIMEX tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. HCM, ngày 02 tháng 5 năm 2024.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc

Đỗ Khắc Thanh

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0064-2023-142-1

Kiểm toán viên

Dương Thị Quỳnh Hoa

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0424-2023-142-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>344.948.055.151</b>	<b>430.595.265.071</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>31.732.025.725</b>	<b>98.275.483.124</b>
1. Tiền	111		31.732.025.725	11.475.483.124
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	86.800.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>76.227.673.859</b>	<b>74.473.715.099</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	74.415.358.083	89.976.856.193
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.686.103.304	2.753.446.872
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	15.396.750.525	6.350.300.842
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(24.270.538.053)	(24.606.888.808)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>94.448.977.369</b>	<b>85.286.699.448</b>
1. Hàng tồn kho	141		94.448.977.369	85.286.699.448
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>142.539.378.198</b>	<b>172.559.367.400</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	1.497.650.031	2.419.801.181
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		139.141.274.205	168.020.525.816
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	153	V.15	1.900.453.962	2.119.040.403
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>270.064.823.528</b>	<b>127.282.597.133</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>456.000.000</b>	<b>320.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	456.000.000	320.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>87.097.958.930</b>	<b>63.092.739.381</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	83.300.479.930	59.265.974.639
- Nguyên giá	222		230.690.978.378	209.714.973.463
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(147.390.498.448)	(150.448.998.824)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3.797.479.000	3.826.764.742
- Nguyên giá	228		7.024.133.449	7.024.133.449
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.226.654.449)	(3.197.368.707)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>12.185.479.682</b>	<b>12.826.873.586</b>
- Nguyên giá	231		20.153.227.987	20.153.227.987
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.967.748.305)	(7.326.354.401)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>31.665.135.108</b>	<b>30.300.910.510</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		19.239.870.115	18.033.990.029
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.425.264.993	12.266.920.481
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>126.443.875.811</b>	<b>13.120.448.561</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.120.448.561	13.120.448.561
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		145.571.146.271	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(32.247.719.021)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>12.216.373.997</b>	<b>7.621.625.095</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	12.216.373.997	7.621.625.095
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>615.012.878.679</b>	<b>557.877.862.204</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>281.265.598.500</b>	<b>188.566.633.839</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>275.341.427.040</b>	<b>183.050.098.743</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	78.691.918.183	69.385.521.017
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		35.246.541.087	32.994.978.828
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	844.214.405	3.976.135.488
4. Phải trả người lao động	314		18.455.569.744	19.680.341.968
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.383.355.813	7.637.523.976
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	2.651.391.763	2.952.470.302
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	99.443.270.645	26.459.323.550
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	15.063.889
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		32.625.165.400	19.948.739.725
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.924.171.460</b>	<b>5.516.535.096</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	3.213.383.825	3.213.383.825
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	2.710.787.635	2.303.151.271
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>333.747.280.179</b>	<b>369.311.228.365</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>333.747.280.179</b>	<b>369.311.228.365</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		219.563.640.000	183.631.750.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		219.563.640.000	183.631.750.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	10.670.378.566
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ(*)	415		(7.315.281.096)	(7.315.281.096)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.465.421.231	22.966.324.285
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		34.592.862.983	6.717.440.598
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		81.440.637.061	125.202.717.093
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		91.624.619.055	70.548.504.785
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(10.183.981.994)	54.654.212.308
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	27.437.898.919
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>615.012.878.679</b>	<b>557.877.862.204</b>

Lập, ngày 01 tháng 02 năm 2024

Người lập biểu

Đinh Thị Ngọc Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga

Tổng Giám đốc



Lâm Hồng Jin

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1	797.652.400.527	994.319.339.842
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VL.2	8.781.044.844	2.683.616.498
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		788.871.355.683	991.635.723.344
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.3	668.994.145.350	834.867.161.173
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		119.877.210.333	156.768.562.171
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.4	9.914.778.612	13.870.019.065
7. Chi phí tài chính	22	VL.5	43.001.202.498	6.081.046.694
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.769.206.836	914.537.643
8. Chi phí bán hàng	25	VL.8.1	53.719.767.775	49.392.772.800
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL.8.2	48.394.592.260	55.806.413.479
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(15.323.573.588)	59.358.348.263
11. Thu nhập khác	31	VL.6	10.142.961.848	10.715.712.356
12. Chi phí khác	32	VL.7	5.003.370.254	1.181.573.865
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.139.591.594	9.534.138.491
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(10.183.981.994)	68.892.486.754
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL.10	-	14.238.274.446
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(10.183.981.994)	54.654.212.308
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL.11	(533)	3.247
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VL.12	(533)	3.247

Người lập biểu



Đinh Thị Ngọc Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Huỳnh Nga

Lập, ngày 01 tháng 02 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lâm Hồng Jin

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(10.183.981.994)	68.892.486.754
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		14.453.334.385	13.174.602.443
- Các khoản dự phòng	03		31.896.304.377	6.656.194.196
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		271.552.630	579.839.151
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		707.494.649	(3.560.467.096)
- Chi phí lãi vay	06		3.769.206.836	914.537.643
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		40.913.910.883	86.657.193.091
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		27.550.555.416	(1.748.996.029)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(10.368.158.007)	29.064.811.121
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		6.354.825.674	(24.504.906.876)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(3.672.597.752)	(4.242.707.684)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.717.430.600)	(922.129.882)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(3.238.274.446)	(16.266.475.457)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		53.822.831.168	68.036.788.284
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(42.138.360.372)	(9.066.970.338)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.153.606.370	281.689.563
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(10.079.780.822)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	13.079.780.822
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(145.571.146.271)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.491.486.317	3.533.293.132
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(184.064.413.956)	(2.251.987.643)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		265.565.797.249	156.073.297.341
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(192.895.572.358)	(212.937.739.368)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(8.966.632.900)	(7.821.656.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		63.703.591.991	(64.686.098.097)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(66.537.990.797)	1.098.702.544
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	98.275.483.124	97.202.186.678
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(5.466.602)	(25.406.098)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	31.732.025.725	98.275.483.124

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đinh Thị Ngọc Thủy

Nguyễn Huỳnh Nga

Lập, ngày 01 tháng 02 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lâm Hồng Jin

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Hợp Tác Kinh Tế Và Xuất Nhập Khẩu SAVIMEX được chuyển đổi từ Công ty Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 49/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000432 ngày 28/05/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302317892, thay đổi lần thứ 22, ngày 12/09/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 219.563.640.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2023 219.563.640.000 VND

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

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Sản xuất kinh doanh và chế biến gỗ, kinh doanh xuất nhập khẩu, bán lẻ đồ nội thất

##### 3. Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

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

##### 1. Kỳ kế toán

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

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

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

#### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

##### 1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc:  
- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

#### a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

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

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

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

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

##### a. Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 24 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 17 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 07 năm
- Chương trình phần mềm	07 năm

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

- TSCĐ hữu hình khác

07 - 10 năm

- Bất động sản đầu tư

31 - 33 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
  - Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
  - Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.
- Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
  - Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

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

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

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

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

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

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

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

150172  
CÔNG TY  
THANH  
CH VỤ TƯ  
KIỂM KẾ  
VÀ KIỂM TC  
PHÍA BẮC  
T.P.HỒ C

150172  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
THANH  
VÀ XUẤT NHẬP NH  
HÀNG  
T.P.HỒ C

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 19. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;

- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;

- Đối với nợ phải thu, nợ phải trả: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Đối với nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền đi động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 20. Bên liên quan

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

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

### 21. Báo cáo bộ phận

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

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

### 22. Công cụ tài chính

#### a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

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

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

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

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

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

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tiền mặt</b>	<b>165.522.361</b>	<b>92.162.994</b>
Tiền mặt VND	138.491.363	65.885.043
Tiền mặt ngoại tệ (USD)	27.030.998	26.277.951
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>31.566.503.364</b>	<b>11.383.320.130</b>
Tiền gửi VND	12.809.166.254	4.166.505.917
Tiền gửi ngoại tệ (USD)	18.757.337.110	7.216.814.213
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>86.800.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng (1 tháng)	-	86.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>31.732.025.725</b>	<b>98.275.483.124</b>

#### 2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

##### a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công Ty Liên Doanh Champa - Savi	13.120.448.561	-	13.120.448.561	13.120.448.561	-	13.120.448.561
<b>Cộng</b>	<b>13.120.448.561</b>	<b>-</b>	<b>13.120.448.561</b>	<b>13.120.448.561</b>	<b>-</b>	<b>13.120.448.561</b>

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

##### b. Đầu tư vào các đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP ĐT TM Thành Công	145.571.146.271	(32.247.719.021)	113.323.427.250	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>145.571.146.271</b>	<b>(32.247.719.021)</b>	<b>113.323.427.250</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

#### 3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>14.168.503.125</b>
- ATLAS INTERNATIONAL INC.	-	14.168.503.125
- MZM Contract and Home Furnishing PTE Ltd	8.994.746.880	16.378.548.522
- Công ty CP ĐTXD & May Thêu Tân Tiến	7.997.581.736	7.997.581.736
- ZINUS.INC	24.919.519.100	33.339.231.641
- MADE.COM DESIGN LTD	3.444.168.158	3.444.168.158
- Các đối tượng khác	29.059.342.209	14.648.823.011
<b>Cộng</b>	<b>74.415.358.083</b>	<b>89.976.856.193</b>

#### 4. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>4.1. Ngắn hạn</b>	<b>15.396.750.525</b>	<b>5.390.165.765</b>	<b>6.350.300.842</b>	<b>5.390.165.765</b>
- Ký cược, ký quỹ	187.348.691	-	197.238.156	-
- Tạm ứng	81.107.413	-	174.558.597	-
- Phải thu khác	15.128.294.421	5.390.165.765	5.978.504.089	5.390.165.765
+ Cty CP. ĐT XD và May thêu Tân Tiến	5.111.236.390	5.111.236.390	5.111.236.390	5.111.236.390
+ Cty Bảo Minh Bến Thành	9.334.137.800	-	-	-
+ Các đối tượng khác	682.920.231	278.929.375	867.267.699	278.929.375
<b>4.2. Dài hạn</b>	<b>456.000.000</b>	<b>-</b>	<b>320.000.000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	456.000.000	-	320.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>15.852.750.525</b>	<b>5.390.165.765</b>	<b>6.670.300.842</b>	<b>5.390.165.765</b>

#### 5. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	60.836.599.196	-	49.559.499.207	-
- Công cụ, dụng cụ	77.845.358	-	76.208.441	-
- Chi phí SXKD dở dang	12.944.395.902	-	16.552.668.484	-
- Thành phẩm	17.670.071.799	-	17.250.273.986	-
- Hàng hóa	382.070.031	-	355.085.632	-
- Hàng gửi đi bán	2.537.995.083	-	1.492.963.698	-
<b>Cộng</b>	<b>94.448.977.369</b>	<b>-</b>	<b>85.286.699.448</b>	<b>-</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

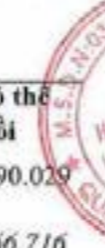
#### 6. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Chi tiết số dư như sau:				
- Cty CP Đầu Tư XD & Máy Thiêu Tân Tiến	13.108.818.126	13.108.818.126	13.108.818.126	13.108.818.126
- MzM Contract And Home Furnishing Pte Ltd	6.329.144.557	4.430.401.190	8.189.274.261	8.189.274.261
- Made.Com Design Ltd	3.444.168.158	-	1.722.084.079	1.722.084.079
- Các đối tượng khác	1.388.407.212	-	1.586.712.342	-
<b>Cộng</b>	<b>24.270.538.053</b>	<b>17.539.219.316</b>	<b>24.606.888.808</b>	<b>23.020.176.466</b>



#### 7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Chi phí SXKD dở dang dài hạn + Cao Ốc Nguyễn phúc Nguyễn - Quận 3	19.239.870.115	19.239.870.115	18.033.990.029	18.033.990.029
+ KDC Phú Thuận - Quận 7	36.666.716	36.666.716	36.666.716	36.666.716
+ Chung cư Ngọc Lan - Quận 7	1.071.019.117	1.071.019.117	1.060.254.941	1.060.254.941
+ KDC Tân Thới Hiệp - Quận 12	9.511.736.024	9.511.736.024	9.511.736.024	9.511.736.024
+ KDC Bình Trị Đông - Bình Chánh	1.428.132	1.428.132	1.428.132	1.428.132
- Xây dựng cơ bản dở dang	8.619.020.126	8.619.020.126	7.423.904.216	7.423.904.216
<b>Cộng</b>	<b>12.425.264.993</b>	<b>12.425.264.993</b>	<b>12.266.920.481</b>	<b>12.266.920.481</b>
<b>Cộng</b>	<b>31.665.135.108</b>	<b>31.665.135.108</b>	<b>30.300.910.510</b>	<b>30.300.910.510</b>



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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 8. TÀNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Đơn vị tính: VND	
						Tổng cộng	
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	59.510.157.299	134.127.521.567	11.046.551.070	3.408.759.179	1.621.984.348	209.714.973.463	
Số tăng trong năm	6.295.017.090	12.898.808.409	22.288.789.997	497.400.364	-	41.980.015.860	
- Mua trong kỳ	6.295.017.090	12.898.808.409	14.606.355.497	497.400.364	-	34.297.581.360	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	7.682.434.500	-	-	7.682.434.500	
- Phân loại lại khoản mục tài sản	-	-	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	4.592.530.895	15.739.175.573	632.242.750	40.061.727	-	21.004.010.945	
- Thanh lý, nhượng bán	4.592.530.895	15.739.175.573	632.242.750	40.061.727	-	21.004.010.945	
Số dư cuối năm	61.212.643.494	131.287.154.403	32.703.098.317	3.866.097.816	1.621.984.348	230.690.978.378	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	51.637.385.352	89.710.754.209	5.873.766.158	2.085.534.908	1.141.558.197	150.448.998.824	
Số tăng trong năm	1.616.234.200	9.364.998.122	2.273.418.829	431.089.116	96.914.472	13.782.654.739	
- Khấu hao trong năm	1.616.234.200	9.364.998.122	2.273.418.829	431.089.116	96.914.472	13.782.654.739	
Số giảm trong năm	4.592.530.895	11.646.845.304	579.840.366	21.938.550	-	16.841.155.115	
- Thanh lý, nhượng bán	4.592.530.895	11.646.845.304	579.840.366	21.938.550	-	16.841.155.115	
Số dư cuối năm	48.661.088.657	87.428.907.027	7.567.344.621	2.494.685.474	1.238.472.669	147.390.498.448	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	7.872.771.947	44.416.767.358	5.172.784.912	1.323.224.271	480.426.151	59.265.974.639	
Tại ngày cuối năm	12.551.554.837	43.858.247.376	25.135.753.696	1.571.412.342	383.511.679	83.300.479.930	

Ghi chú:

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

108.737.543.793 đồng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2023

**9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bán quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	4.020.325.500	-	-	2.914.557.949	89.250.000	7.024.133.449
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Giảm do góp vốn	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4.020.325.500	-	-	2.914.557.949	89.250.000	7.024.133.449
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	223.322.729	-	-	2.884.795.978	89.250.000	3.197.368.707
Số tăng trong năm	-	-	-	29.285.742	-	29.285.742
- Khấu hao trong năm	-	-	-	29.285.742	-	29.285.742
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	223.322.729	-	-	2.914.081.720	89.250.000	3.226.654.449
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	3.797.002.771	-	-	29.761.971	-	3.826.764.742
Tại ngày cuối năm	3.797.002.771	-	-	476.229	-	3.797.479.000

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 2.963.807.949 đồng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	20.153.227.987	-	-	20.153.227.987
- Nhà và quyền sử dụng đất	20.153.227.987	-	-	20.153.227.987
Giá trị hao mòn lũy kế	7.326.354.401	641.393.904	-	7.967.748.305
- Nhà và quyền sử dụng đất	7.326.354.401	641.393.904	-	7.967.748.305
Giá trị còn lại	12.826.873.586	(641.393.904)	-	12.185.479.682
- Nhà và quyền sử dụng đất	12.826.873.586	(641.393.904)	-	12.185.479.682

**11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số đầu năm	Số cuối năm
<b>11.1. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí bảo hiểm xe	40.705.088	47.688.633
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	203.444.507	289.232.529
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, xây lắp, cải tạo, phục hồi	18.627.975	206.995.001
- Chi phí phần mềm	283.479.291	514.336.340
- Chi phí hội chợ triển lãm	278.400.000	283.695.000
- Chi phí tuyển dụng nhân sự	-	674.122.315
- Chi phí thuê văn phòng, showroom	337.000.000	116.555.556
- Chi phí khác	335.993.170	287.175.807
<b>Cộng</b>	<b>1.497.650.031</b>	<b>2.419.801.181</b>
<b>11.2. Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.099.546.289	2.410.892.253
- Chi phí sửa chữa, lắp đặt, cải tạo, thi công	10.740.081.040	4.615.016.626
- Chi phí phần mềm	332.080.000	523.235.535
- Chi phí khác	44.666.668	72.480.681
<b>Cộng</b>	<b>12.216.373.997</b>	<b>7.621.625.095</b>

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

## 12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Vay ngân hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay ngân hàng						
+ Ngân hàng Vietcombank, TP.HCM	65.421.016.142	65.421.016.142	131.205.147.600	82.152.269.146	16.368.137.688	16.368.137.688
+ Ngân hàng BIDV, CN Học Môn	34.022.254.503	34.022.254.503	68.174.371.853	44.243.303.212	10.091.185.862	10.091.185.862
+ E-Land Asia Holdings Pte. Ltd	99.443.270.645	99.443.270.645	265.879.519.453	192.895.572.358	26.459.323.550	26.459.323.550
+ Số dư khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Vietcombank - TP.HCM là của hợp đồng tín dụng sau:						
<b>Số HĐ</b>	<b>Ngày hợp đồng</b>	<b>Hạn mức</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Số cuối năm</b>		
0068/2375(N-CTD)	18/07/2023	180.000.000.000	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	65.421.016.142		
<b>Cộng</b>						
Hình thức đảm bảo khoản vay: Hợp đồng thế chấp số 0232/NHNT ngày 21/06/2013; thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 5 xã Tân Thới Hiệp, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.						
<b>Số HĐ</b>	<b>Ngày hợp đồng</b>	<b>Hạn mức</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Số cuối năm</b>		
01/2022/93890/HDTD	25/12/2022	100.000.000.000	theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	34.022.254.503		
<b>Cộng</b>						
Hình thức đảm bảo khoản vay: Hợp đồng thế chấp số 02/2016/93890/HDBĐ ngày 14/07/2016 Dãy chuyển sản xuất, máy móc thiết bị của dự án đầu tư máy móc thiết bị năm 2013; Hợp đồng thế chấp số 32/2015/93890/HDBĐ ngày 24/2/2016, phụ lục số 01/2017/93890/SĐBS; thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số BX 134930 số vào sổ cấp GCN CT 42.198 cấp ngày 14/2/2005; Hợp đồng thế chấp số 01/2018/93890/HDBĐ ngày 09/02/2018; thế chấp dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị.						
<b>Số HĐ</b>	<b>Ngày hợp đồng</b>	<b>Hạn mức</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Số cuối năm</b>		
Loan Agreement	26/06/2023	66.500.000.000	5,70%	-		
<b>Cộng</b>						
Hình thức đảm bảo khoản vay: Không có						



# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

## 13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
+ Công Ty CP Dầu Tư XD & May Thêu Tân Tiến	14.193.859.700	14.193.859.700	14.193.859.700	14.193.859.700
+ Công Ty CP Giấy Linh Xuân	2.769.452.532	2.769.452.532	2.133.864.000	2.133.864.000
+ Prime Hospitality Group, Llc	5.464.907.356	5.464.907.356	-	-
+ Công Ty TNHH Chokwang Vina	3.611.191.759	3.611.191.759	3.990.530.423	3.990.530.423
+ Công ty TNHH Techno Coatings Industry	3.825.870.510	3.825.870.510	6.590.171.610	6.590.171.610
+ Các đối tượng khác	48.826.636.326	48.826.636.326	42.477.095.284	42.477.095.284
<b>Cộng</b>	<b>78.691.918.183</b>	<b>78.691.918.183</b>	<b>69.385.521.017</b>	<b>69.385.521.017</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
<b>14.1. Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng hàng nội	-	7.392.804.102	7.392.804.102	-
+ Thực nộp bằng tiền	-	-	-	-
+ Được khấu trừ	-	7.392.804.102	7.392.804.102	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	256.083.908	256.083.908	-
Thuế nhập khẩu	-	190.965.101	190.965.101	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.238.274.485	-	3.238.274.485	-
Thuế thu nhập cá nhân	737.861.003	7.495.273.146	7.388.919.744	844.214.405
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	5.878.122.036	5.878.122.036	-
Thuế khác	-	135.482.022	135.482.022	-
<b>Cộng</b>	<b>3.976.135.488</b>	<b>21.348.730.315</b>	<b>24.480.651.398</b>	<b>844.214.405</b>
<b>14.2. Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1.779.403.539	-	-	1.779.403.539
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	339.636.864	339.636.864	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.119.040.403</b>	<b>339.636.864</b>	<b>121.050.423</b>	<b>1.900.453.962</b>

**Ghi chú:** (\*) Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty thực hiện tạm nộp đối với những dự án bất động sản khác tỉnh. Hiện tại Công ty đang thực hiện đối chiếu với cơ quan thuế về số thuế tạm nộp này để làm cơ sở căn trừ với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường.

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

### 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	65.321.833	13.545.597
- Chi phí DA Bình Trị Đông	3.749.064.740	3.749.064.740
- Thù lao HĐQT	-	720.000.000
- Chi phí tiền thuê đất	2.630.569.242	1.972.926.930
- Phụ cấp độc hại	408.769.740	357.487.679
- Chi phí điện	379.551.021	676.949.707
- Chi phí khác	150.079.237	147.549.323
<b>Cộng</b>	<b>7.383.355.813</b>	<b>7.637.523.976</b>

### 16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>16.1. Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	149.320.151	149.320.151
- KPCĐ	491.655.600	597.352.820
- BHXH, BHYT, BHTN	80.622.213	101.716.348
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	310.934.489	293.864.889
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.618.859.310	1.810.216.094
+ Tổng Cty TM Sài Gòn - TNHH MTV (Satra)	143.304.933	143.304.933
+ Phí bảo trì chung cư Ngọc Lan	130.409.196	130.409.196
+ Các đối tượng khác	1.345.145.181	1.536.501.965
<b>Cộng</b>	<b>2.651.391.763</b>	<b>2.952.470.302</b>
<b>16.2. Dài hạn</b>		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	2.710.787.635	2.303.151.271
+ Cho thuê nhà 194 Nguyễn Công Trứ	2.062.127.635	1.678.491.271
+ Công ty IN DI CO thuê 741 Hậu Giang	255.000.000	255.000.000
+ Thu tiền ký quỹ bảo hành công trình	214.000.000	214.000.000
+ Thu tiền đặt cọc mua hàng	113.000.000	113.000.000
+ Thu tiền cọc Vinhomes Smartcity Hà Nội	24.000.000	-
+ Cho thuê TTTM Ngọc Lan	42.660.000	42.660.000
<b>Cộng</b>	<b>2.710.787.635</b>	<b>2.303.151.271</b>

### 17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước theo HĐ bán căn hộ chung cư Ngọc Lan	3.213.383.825	3.213.383.825
<b>Cộng</b>	<b>3.213.383.825</b>	<b>3.213.383.825</b>

Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng

Đối tượng	Hợp đồng	Số cuối năm
Lý Trường Chiến	04/SAV/TTXD/HĐ-NL	3.213.383.825

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

### 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>160.199.670.000</b>	<b>34.102.458.566</b>	<b>(7.315.281.096)</b>	<b>18.658.994.493</b>	<b>4.563.775.702</b>	<b>27.437.898.919</b>	<b>331.083.774.141</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	93.436.257.557	93.436.257.557
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	54.654.212.308	54.654.212.308
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(7.812.098.500)	(7.812.098.500)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	4.307.329.792	2.153.664.896	(15.075.654.272)	(8.614.659.584)
+ Quỹ khen thưởng, phúc	-	-	-	-	-	(8.614.659.584)	(8.614.659.584)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.307.329.792	-	(4.307.329.792)	-
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	2.153.664.896	(2.153.664.896)	-
- Dùng thặng dư vốn cổ phần phát hành cổ phiếu thường	23.432.080.000	(23.432.080.000)	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>183.631.750.000</b>	<b>10.670.378.566</b>	<b>(7.315.281.096)</b>	<b>22.966.324.285</b>	<b>6.717.440.598</b>	<b>27.437.898.919</b>	<b>369.311.228.365</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	(10.183.981.994)	(10.183.981.994)
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	(8.983.702.500)	(8.983.702.500)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(24.594.395.538)	(16.396.263.692)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	5.465.421.231	30.170.609.534	(27.437.898.919)	(16.396.263.692)
+ Quỹ khen thưởng, phúc	-	-	-	-	-	(16.396.263.692)	(16.396.263.692)
+ Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.465.421.231	-	(5.465.421.231)	-
+ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	30.170.609.534	(27.437.898.919)	(2.732.710.615)
- Dùng thặng dư vốn cổ phần phát hành cổ phiếu thường	35.931.890.000	(10.670.378.566)	(22.966.324.285)	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>219.563.640.000</b>	<b>10.670.378.566</b>	<b>(7.315.281.096)</b>	<b>28.431.745.516</b>	<b>6.717.440.598</b>	<b>27.437.898.919</b>	<b>333.747.280.179</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
- E.Land Asia Holdings (Singapore)	104.580.560.000	75.971.550.000
- Công ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công	-	37.815.880.000
- Các cổ đông khác	114.983.080.000	69.844.320.000
<b>Cộng</b>	<b>219.563.640.000</b>	<b>183.631.750.000</b>
(*) Thặng dư vốn cổ phần	-	10.670.378.566
(*) Cổ phiếu ngân quỹ (số lượng: 395.770 CP)	(7.315.281.096)	(7.315.281.096)

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	183.631.750.000	160.199.670.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	23.432.080.000
+ Vốn góp cuối năm	183.631.750.000	183.631.750.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	(8.983.702.500)	(7.812.098.500)

### 18.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.956.364	18.363.175
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.956.364	18.363.175
+ Cổ phiếu phổ thông	21.956.364	18.363.175
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	395.770	395.770
+ Cổ phiếu phổ thông	395.770	395.770
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.560.594	17.967.405
+ Cổ phiếu phổ thông	21.560.594	17.967.405
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

### 18.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	5.465.421.231	22.966.324.285
- Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	34.592.862.983	6.717.440.598

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

### Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	779.820,84	309.419,63

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

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

- Doanh thu bán hàng hóa
- Doanh thu bán nội thất gỗ
- Doanh thu bán bao bì
- Doanh thu bán bất động sản
- Doanh thu cho thuê bất động sản
- Doanh thu khác

Cộng

### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại

Cộng

### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn bán hàng hóa
- Giá vốn bán nội thất gỗ
- Giá vốn bán bao bì
- Giá vốn bán bất động sản
- Giá vốn cho thuê bất động sản
- Giá vốn khác

Cộng

### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Cộng

### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện
- Chi phí tài chính khác

Cộng

### 6. THU NHẬP KHÁC

- Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định
- Thu phạt vi phạm hợp đồng
- Bảo hiểm thanh toán tiền bồi thường
- Xử lý số dư công nợ lâu năm
- Điều chỉnh tiền thuế đất (từ năm 2007 đến năm 2021)

	Năm nay	Năm trước
<b>1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<b>1.870.835.307</b>	<b>750.931.729</b>
- Doanh thu bán hàng hóa	1.870.835.307	750.931.729
- Doanh thu bán nội thất gỗ	772.257.810.516	965.985.417.090
- Doanh thu bán bao bì	1.088.308.240	522.230.762
- Doanh thu bán bất động sản	7.772.487.345	12.725.070.272
- Doanh thu cho thuê bất động sản	8.900.316.269	8.701.936.124
- Doanh thu khác	5.762.642.850	5.633.753.862
<b>Cộng</b>	<b>797.652.400.527</b>	<b>994.319.339.847</b>
<b>2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	<b>251.620.447</b>	<b>262.250.830</b>
- Chiết khấu thương mại	251.620.447	262.250.830
- Giảm giá hàng bán	7.391.723.688	2.411.392.941
- Hàng bán bị trả lại	1.137.700.709	9.972.727
<b>Cộng</b>	<b>8.781.044.844</b>	<b>2.683.616.498</b>
<b>3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	<b>1.549.236.570</b>	<b>642.170.040</b>
- Giá vốn bán hàng hóa	1.549.236.570	642.170.040
- Giá vốn bán nội thất gỗ	651.757.451.481	812.309.466.466
- Giá vốn bán bao bì	1.033.710.615	524.752.098
- Giá vốn bán bất động sản	7.756.324.436	12.786.157.272
- Giá vốn cho thuê bất động sản	3.134.676.691	2.770.102.898
- Giá vốn khác	3.762.745.557	5.834.512.399
<b>Cộng</b>	<b>668.994.145.350</b>	<b>834.867.161.173</b>
<b>4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>2.301.754.811</b>	<b>3.413.416.410</b>
- Lãi tiền gửi	2.301.754.811	3.413.416.410
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	7.613.023.801	10.441.355.167
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	15.247.488
<b>Cộng</b>	<b>9.914.778.612</b>	<b>13.870.019.065</b>
<b>5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<b>3.769.206.836</b>	<b>914.537.643</b>
- Lãi tiền vay	3.769.206.836	914.537.643
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.712.724.011	4.586.669.900
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	271.552.630	579.839.151
- Chi phí tài chính khác	32.247.719.021	-
<b>Cộng</b>	<b>43.001.202.498</b>	<b>6.081.046.694</b>
<b>6. THU NHẬP KHÁC</b>	<b>86.806.198</b>	<b>147.050.686</b>
- Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	86.806.198	147.050.686
- Thu phạt vi phạm hợp đồng	9.662.609.518	315.128.426
- Bảo hiểm thanh toán tiền bồi thường	-	739.316.833
- Xử lý số dư công nợ lâu năm	-	8.566.719.944
- Điều chỉnh tiền thuế đất (từ năm 2007 đến năm 2021)	-	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	14.238.274.446
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>14.238.274.446</b>

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(10.183.981.994)	68.892.486.754
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	3.861.561.740	2.298.885.474
+ Các khoản điều chỉnh tăng	4.376.120.064	2.954.120.466
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng, vi phạm hành chính	337.083.676	158.403.698
Chi phí không hợp lý hợp lệ	3.654.203.045	2.238.916.768
CLTG cuối kì 2022 (TGNH, phải thu)	88.976.691	-
Chi phí trích lập dự phòng	-	-
Lương HDQT và BKS không trực tiếp điều hành	110.400.000	556.800.000
Xử lý công nợ, số dư nhỏ	-	-
Lãi vay không chế (Nghị định 132/2020)	185.456.652	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	514.558.324	655.234.992
CLTG cuối kì 2021 (TGNH, phải thu)	-	566.258.301
CLTG cuối kì 2022 (TGNH, phải thu)	-	88.976.691
CLTG cuối kì 2023 (TGNH, phải thu)	514.558.324	-
- Tổng thu nhập trước chuyển lỗ	(6.322.420.254)	71.191.372.228
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	(6.322.420.254)	71.191.372.228
- Thuế TNDN hiện hành (tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành)	-	180.674.983.381
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	-	14.238.274.446

#### 11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(10.183.981.994)	54.654.212.308
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	19.109.350	16.831.110
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(533)</b>	<b>3.247</b>

#### 12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(10.183.981.994)	54.654.212.308
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	19.109.350	16.831.110
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(533)</b>	<b>3.247</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không phát sinh	
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng: không phát sinh	
3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	<b>Năm nay</b>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	265.565.797.249
4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ	<b>Năm nay</b>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(192.895.572.358)

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

##### a) Cam kết thuê hoạt động:

Các khoản thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê và lãi trả chậm 3%/năm đối với 10.757,1 m<sup>2</sup> tại cụm Công Nghiệp Nhì Xuân với giá thuê đất tạm tính 15.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm nhân với hệ số vị trí đất. Hợp đồng thuê đất được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 12 tháng 06 năm 2007.

##### b) Cam kết không hủy ngang: Không có

#### 2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không có

#### 3. Thông tin về các bên liên quan

##### 3.1. Bên có liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Cổ đông góp vốn
Công Ty Cổ Phần Dệt May Đầu Tư Thương Mại Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty TNHH Eland Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
E Service Co.,LTD	Công ty cùng tập đoàn
Eland Retail Limited	Công ty cùng tập đoàn
Eland World LTD	Công ty cùng tập đoàn
Kensington Resort Seorak Valley	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty TNHH Eland Engineering & Construction Việt Nam	Công ty cùng tập đoàn
Suwaso Corporation	Công ty cùng tập đoàn
Công Ty TNHH Dệt May SY Vina	Công ty cùng tập đoàn
E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Công ty cùng tập đoàn
Micronesia Resort Incorporation	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH TC Commerce	Công ty cùng tập đoàn

##### 3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Lương, thưởng của Ban Giám Đốc</b>	<b>10.900.397.728</b>	<b>11.082.479.882</b>
+ Ông Lim Hong Jin	6.583.828.500	6.482.218.343
+ Ông Song Jun Hong	4.316.569.228	4.600.261.539
<b>Thù lao Hội đồng Quản trị</b>	<b>393.600.000</b>	<b>1.051.200.000</b>
+ Ông Lee Eun Hong	27.600.000	139.200.000
+ Ông Lim Hong Jin	27.600.000	139.200.000
+ Ông Jung Sung Kwan	27.600.000	134.400.000
+ Bà Mai Thị Huyền Thanh	27.600.000	139.200.000



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

+ Ông Trần Như Tùng (Từ nhiệm từ ngày 07/04/2023)	27.600.000	139.200.000
+ Bà Huỳnh Thị Thu Sa (Từ nhiệm từ ngày 07/04/2023)	27.600.000	139.200.000
+ Ông Kim Soung Gyu (Từ nhiệm từ ngày 12/3/2021)	-	4.800.000
+ Ông Nguyễn Văn Nghĩa (Bỏ nhiệm từ ngày 07/04/2023)	-	-
+ Ông Văn Anh Tuấn (Bỏ nhiệm từ ngày 07/04/2023)	-	-
+ Bà Nguyễn Thị Thu Yến	120.000.000	120.000.000
+ Bà Ngô Thị Yến Trang	108.000.000	96.000.000

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Eland Asia Holdings Pte. LTD	Chia cổ tức	4.373.461.000	3.303.111.000
	Vay ngắn hạn	66.500.000.000	-
	Lãi vay	1.379.027.047	-
Công ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công	Bán hàng	24.406.667	1.482.375.289
	Chia cổ tức	-	1.644.169.000
Công Ty Cổ Phần Trung Tâm Y Khoa Thành Công	Dịch vụ khám sức khỏe	386.940.000	418.860.000
	Bán hàng	1.143.132.088	586.452.984
E Service Co.,LTD.	Bán hàng	-	301.737.700
Eland Retail Limited	Bán hàng	-	2.891.724.945
Eland World LTD	Bán hàng	23.498.014.465	14.707.937.925
Công Ty TNHH Dệt May SY Vina	Gia công chống thấm vải	-	17.991.272
	Bán hàng	-	743.609.370
Kensington Resort Seorak Valley Công Ty TNHH Eland Engineering & Construction Việt Nam	Gian hàng hội chợ	-	24.772.727
Suwaso Corporation	Bán hàng	-	365.168.360
Công ty TNHH TC Commerce	Phân chia lợi nhuận	-	169.600.000
	Doanh thu điện,	-	11.717.240
E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Bán hàng	732.632.570	-
Micronesia Resort Incorporation	Bán hàng	409.722.180	-

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Eland Việt Nam	Phải thu khách hàng	25.099.022	84.824.526
Eland World LTD	Phải thu khách hàng	2.756.485.760	824.289.510
E.Land International Fashion (Shanghai) Co., Ltd	Phải thu khách hàng	732.176.480	-
Công ty CP Dệt may Đầu tư Thương Mại Thành Công	Phải thu khách hàng	26.359.200	-

#### 4. Thông tin về Báo cáo bộ phận:

##### Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh - Báo cáo bộ phận chính yếu

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 03 bộ phận hoạt động chủ yếu như sau:

- + Bộ phận sản xuất: Sản xuất đồ gỗ; bao bì tiêu thụ trong nước và xuất khẩu; trang trí nội thất.
- + Bộ phận kinh doanh bất động sản: Xây dựng và kinh doanh căn hộ; mua bán bất động sản.
- + Cung cấp các dịch vụ khác bao gồm: Cho thuê văn phòng, nhà cửa và đất đai; Phân chia lợi nhuận khai thác tòa nhà.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

	Sản xuất	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ khác	Tổng cộng
	31/12/2023 VND	31/12/2023 VND	31/12/2023 VND	31/12/2023 VND
<b>Tài sản</b>				
Tài sản bộ phận	597.718.711.584	12.851.004.176	4.443.162.919	615.012.878.679
Tổng tài sản hợp nhất	597.718.711.584	12.851.004.176	4.443.162.919	615.012.878.679
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ phải trả bộ phận	273.356.407.608	5.877.186.489	2.032.004.403	281.265.598.500
Tổng nợ phải trả hợp nhất	273.356.407.608	5.877.186.489	2.032.004.403	281.265.598.500

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

	Sản xuất	Kinh doanh Bất động sản	Cung cấp dịch vụ khác	Tổng cộng
	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Tổng doanh thu	775.222.408.609	7.767.032.799	14.662.959.119	797.652.400.527
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Các khoản giảm trừ	8.781.044.844	-	-	8.781.044.844
Doanh thu thuần	766.441.363.765	7.767.032.799	14.662.959.119	788.871.355.683
Tổng chi phí:	755.082.751.015	8.767.553.841	7.258.200.529	771.108.505.385
Giá vốn đã loại giao dịch nội bộ	654.340.398.666	7.756.324.436	6.897.422.248	668.994.145.350
- Giá vốn	654.340.398.666	7.756.324.436	6.897.422.248	668.994.145.350
Chi phí bán hàng không phân bổ	53.708.616.413	-	11.151.362	53.719.767.775
Chi phí quản lý	47.033.735.936	1.011.229.405	349.626.919	48.394.592.260
- Chi phí quản lý không phân bổ	-	800.584.195	-	800.584.195
- Chi phí quản lý phân bổ	47.033.735.936	210.645.210	349.626.919	47.594.008.065
Doanh thu từ các khoản đầu tư (tài chính)	6.550.466.909	13.051	3.364.298.652	9.914.778.612
Chi phí tài chính	39.538.164.995	1.465.793	3.461.571.710	43.001.202.498
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(21.629.085.336)	(1.001.973.784)	7.307.485.532	(15.323.573.588)
Lãi / Lỗ khác	5.277.200.148	(4.000.000)	(133.608.554)	5.139.591.594
Lợi nhuận trước thuế	(16.351.885.188)	(1.005.973.784)	7.173.876.978	(10.183.981.994)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	(16.351.885.188)	(1.005.973.784)	7.173.876.978	(10.183.981.994)

1/1/2023 08:10:10

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 5. Quản lý rủi ro của Công ty

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

#### 5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường 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 sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

##### a. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

##### b. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

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

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

##### c. Rủi ro về giá

##### Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

### Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia có vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.

- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

### 5.2. 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 giao dịch 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 kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

#### a. Đối với khoản 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 và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này 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.

#### b. Đối với tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### 5.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ 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.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Giám đốc cho là đủ đáp ứng như cầu hoạt động của Công ty nhằm 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 trên cơ sở chưa được chiết khấu:

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	99.443.270.645	-	-	99.443.270.645
Phải trả người bán	78.691.918.183	-	-	78.691.918.183
Chi phí phải trả	7.383.355.813	-	-	7.383.355.813
Các khoản phải trả khác	2.651.391.763	2.710.787.635	-	5.362.179.398
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	26.459.323.550	-	-	26.459.323.550
Phải trả người bán	69.385.521.017	-	-	69.385.521.017
Chi phí phải trả	7.637.523.976	-	-	7.637.523.976
Các khoản phải trả khác	2.952.470.302	2.303.151.271	-	5.255.621.573

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.732.025.725	98.275.483.124	31.732.025.725	98.275.483.124
Phải thu khách hàng	74.415.358.083	89.976.856.193	74.415.358.083	89.976.856.193
Trả trước cho người bán	10.686.103.304	2.753.446.872	10.686.103.304	2.753.446.872
Các khoản phải thu khác	15.852.750.525	6.670.300.842	15.852.750.525	6.670.300.842
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	78.691.918.183	69.385.521.017	78.691.918.183	69.385.521.017
Người mua trả tiền trước	35.246.541.087	32.994.978.828	35.246.541.087	32.994.978.828
Vay và nợ	99.443.270.645	26.459.323.550	99.443.270.645	26.459.323.550
Phải trả người lao động	18.455.569.744	19.680.341.968	18.455.569.744	19.680.341.968
Chi phí phải trả	7.383.355.813	7.637.523.976	7.383.355.813	7.637.523.976
Các khoản phải trả khác	5.362.179.398	5.255.621.573	5.362.179.398	5.255.621.573

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 được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý: giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá lại vào ngày cuối năm. Tuy nhiên, Ban Giám đốc cho rằng không có sự chênh lệch trọng yếu về giá trị ghi sổ với giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính của nó tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### 7. Điều chỉnh trong Báo cáo tài chính năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay

Không có

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

## 8. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

## 9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022 kết thúc ngày 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

Đinh Thị Ngọc Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Huỳnh Nga

Lập, ngày 01 tháng 02 năm 2024



TP.HCM, ngày 03 tháng 04 năm 2024

**XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

