

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY  
DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT  
TP.HCM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 65 / CBTT-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP VLXD & TTNT TP. HCM thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất Thành phố Hồ Chí Minh (CMID)

- Mã chứng khoán: CMD
- Địa chỉ: 215-217 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại liên hệ/Tel: (028) 39205104 Fax: (028) 38369434
- Email: [cmidvldx@gmail.com](mailto:cmidvldx@gmail.com) Website: [www.cmid.com.vn](http://www.cmid.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2023  
 BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 28/03/2024 tại đường dẫn: [www.cmtd.com.vn](http://www.cmtd.com.vn)

**Tài liệu đính kèm:**  
- BCTC năm 2023

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Văn Phải*

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 33

03052  
CÔNG  
RÁCH NH  
DỊCH V  
ÀI CHÍN  
VÀ KIẾ  
NAM  
- TP.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### Khái quát

Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1286/QĐ-TTG ngày 28 tháng 09 năm 2001 của Thủ tướng chính phủ, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000762 ngày 31/12/2001 và các Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi số 0302495140 từ lần thứ nhất đến lần thứ 15. Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi mới nhất là số 15 đề ngày 15/04/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh các loại vật liệu xây dựng. Sửa chữa và trang trí nội thất. Xây dựng dân dụng, công nghiệp và san lấp mặt bằng các công trình.
- Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng.
- Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại. Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng.

Trụ sở chính của Công ty tại số 215-217 đường Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

#### Hội đồng Quản trị:

Ông Trương Minh Tuyên	Chủ tịch
Ông Lê Văn Phải	Phó Chủ tịch
Ông Thái Thanh Sơn	Thành viên
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Thành viên
Bà Lê Kim Trinh	Thành viên

#### Ban Tổng Giám Đốc:

Ông Lê Văn Phải	Tổng Giám đốc
Ông Thái Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Phó Tổng Giám đốc

#### Ban Kiểm soát:

Bà Vũ Phi Bằng	Trưởng ban
Bà Châu Thùy My	Thành viên
Bà Võ Thị Ánh Loan	Thành viên

3884  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ  
TRANG TRÍ NỘI THẤT  
TP. HỒ CHÍ MINH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
VIỆT

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Văn Phải

Tổng Giám đốc

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán và Kiểm Toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu (nếu có) đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi không thích hợp để cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 05 đến trang 33 và cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Văn Phải  
Tổng Giám Đốc



AASCN Số: 156/BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh được lập ngày 25 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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 Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2024

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính**  
**Kế toán và Kiểm toán Nam Việt**

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Cúc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0700-2023-152-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hồng Nga

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1266-2023-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>311.509.932.662</b>	<b>307.387.280.177</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>22.682.367.949</b>	<b>21.763.861.550</b>
1. Tiền	111		22.682.367.949	21.763.861.550
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>287.095.864.251</b>	<b>285.160.329.698</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	293.446.025.287	235.288.340.315
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	15.251.970.081	10.845.856.704
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05a	-	50.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06a	1.816.981.486	2.429.436.624
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.07	(23.419.112.603)	(13.403.303.945)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.08</b>	<b>1.726.855.487</b>	<b>421.083.435</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.726.855.487	421.083.435
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.844.975</b>	<b>42.005.494</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.844.975	42.005.494
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>64.558.049.909</b>	<b>35.472.981.538</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>30.714.000.000</b>	<b>1.022.000.000</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05b	30.384.000.000	692.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.06b	330.000.000	330.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>18.149.855.011</b>	<b>19.683.938.466</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	10.611.455.011	12.145.538.466
- Nguyên giá	222		24.396.073.922	24.699.073.922
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.784.618.911)	(12.553.535.456)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	7.538.400.000	7.538.400.000
- Nguyên giá	228		7.538.400.000	7.538.400.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>10.292.381.286</b>	<b>10.795.744.284</b>
- Nguyên giá	231		14.182.634.200	14.182.634.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.890.252.914)	(3.386.889.916)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.401.500.000</b>	<b>2.401.500.000</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.09	2.401.500.000	2.401.500.000
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.814.400.000</b>	<b>1.564.920.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.02	2.888.000.000	2.888.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.073.600.000)	(1.323.080.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.185.913.612</b>	<b>4.878.788</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.185.913.612	4.878.788
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>376.067.982.571</b>	<b>342.860.261.715</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>138.162.071.672</b>	<b>103.115.086.693</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>134.769.681.672</b>	<b>99.339.096.693</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	1.256.363.243	2.834.735.213
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		415.577.847	481.817.100
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	5.601.705.842	7.484.713.022
4. Phải trả người lao động	314		2.031.742.936	2.350.538.142
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.269.988.862	1.218.624.577
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	23.435.758.810	1.022.910.640
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	97.428.603.400	80.666.437.500
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		3.329.940.732	3.279.320.499
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.392.390.000</b>	<b>3.775.990.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	3.392.390.000	3.775.990.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>237.905.910.899</b>	<b>239.745.175.022</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>237.905.910.899</b>	<b>239.745.175.022</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42.088.848.102	42.088.848.102
3. Cổ phiếu quỹ	415		(55.823.611.800)	(55.823.611.800)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.583.963.143	22.346.136.531
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		78.056.711.454	81.133.802.189
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		44.962.219.531	50.188.144.398
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.094.491.923	30.945.657.791
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>376.067.982.571</b>	<b>342.860.261.715</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phái

0305  
CỔ  
TRÁCH  
DỊCH  
TÀI CHÍNH  
VÀ KI  
NA  
HỒ - TP




**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	VI.01	959.746.996.343	1.011.125.223.792
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		959.746.996.343	1.011.125.223.792
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	848.399.181.235	913.070.503.460
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		111.347.815.108	98.054.720.332
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	10.173.505.918	7.756.913.137
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	7.554.881.477	4.725.201.559
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.804.361.477	3.402.121.559
8. Chi phí bán hàng	25	VI.07b	48.031.106.306	49.395.193.146
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07a	23.210.586.171	14.592.653.626
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		42.724.747.072	37.098.585.138
11. Thu nhập khác	31	VI.05	278.414.060	2.341.093.765
12. Chi phí khác	32	VI.06	1.301.034.440	636.949.705
13. Lợi nhuận khác	40		(1.022.620.380)	1.704.144.060
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		41.702.126.692	38.802.729.198
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.09	8.607.634.769	7.857.071.407
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		33.094.491.923	30.945.657.791
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	2.831	2.820
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	2.831	2.820

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

  
Phạm Thị Bắc Giang

Tổng Giám đốc  
  
  
Lê Văn Phải

## 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>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>41.702.126.692</b>	<b>38.802.729.198</b>
<b>2. Điều chỉnh các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		2.037.446.453	1.817.789.427
- Các khoản dự phòng	03		9.766.328.658	2.744.652.356
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.619.770.885)	(4.072.253.426)
- Chi phí lãi vay	06		7.804.361.477	3.402.121.559
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>54.690.492.395</b>	<b>42.695.039.114</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(61.951.343.211)	(20.748.310.895)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.305.772.052)	1.477.045.870
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(4.441.946.831)	2.091.411.707
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.143.874.305)	26.078.369
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.807.205.312)	(3.338.554.436)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.357.071.407)	(5.649.706.797)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.223.135.813)	(1.084.668.239)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(31.539.856.536)</b>	<b>15.468.334.693</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.428.832.726)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		27.272.727	955.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40.000.000.000)	(100.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		60.308.000.000	50.252.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.592.498.158	3.855.872.261
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>26.927.770.885</b>	<b>(46.865.505.920)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<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		-	11.841.916.102
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		284.856.048.399	118.425.468.150
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(268.093.882.499)	(71.542.528.500)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.231.573.850)	(47.127.102.300)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>5.530.592.050</b>	<b>11.597.753.452</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>918.506.399</b>	<b>(19.799.417.775)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>21.763.861.550</b>	<b>41.563.279.325</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>22.682.367.949</b>	<b>21.763.861.550</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Phạm Thị Bắc Giang

Giám đốc



Lê Văn Phải

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

**Năm 2023**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1286/QĐ-TTG ngày 28 tháng 09 năm 2001 của Thủ tướng chính phủ, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000762 ngày 31/12/2001 và các Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi số 0302495140 từ lần thứ nhất đến lần thứ 15. Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi mới nhất là số 15 đề ngày 15/04/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số 215-217 đường Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng lao động của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023: 55 người (số đầu năm là 61 người).

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại và dịch vụ.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh các loại vật liệu xây dựng. Sửa chữa và trang trí nội thất. Xây dựng dân dụng, công nghiệp và san lấp mặt bằng các công trình.

- Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng.

- Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại. Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng.

#### **4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty: dưới 1 năm.**

#### **5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán để lập báo cáo tài chính như sau:

<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>
Chi nhánh Bình Dương	163 Thích Quảng Đức, P.Phú Cường, Bình Dương
Chi nhánh Long An	Áp 1, xã Tân Ân, Huyện Cần Đức, Long An
TT kinh doanh VLXD và TTNT số 1	397 Lý Thường Kiệt, P.8, Quận Tân Bình, TP.HCM
TT kinh doanh VLXD và nhiên liệu số 7	28 Tân Phước, P. 8, Quận Tân Bình, TP. HCM
TT kinh doanh VLXD và TTNT số 9	19 Đông Sơn, P.7, Quận Tân Bình, TP. HCM
TT kinh doanh VLXD và nhiên liệu số 10	28 Tân Phước, P.8, Quận Tân Bình, TP. HCM

### **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính 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).

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

#### 1. Tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản và nợ phải trả được quy đổi theo tỷ giá mua và bán của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

##### a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

*c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo quy định hiện hành.

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**6. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 30 năm
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải	06 năm

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất là lâu dài nên không trích khấu hao.

**7. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 30 năm
Máy móc thiết bị	06 năm

13884  
CÔNG TY  
HỮU HỮU  
VỤ TỰ VÀ  
NH KẾ T  
ÊM TOÁN  
VIỆT  
HỒ C

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả**

Phải trả người bán và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá. Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ vay**

Các khoản nợ vay tại thời điểm báo cáo:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là vay ngắn hạn;
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là vay dài hạn.

Trường hợp khoản nợ vay bằng ngoại tệ thì tại thời điểm cuối năm các khoản nợ vay có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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 hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

***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.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

***Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

***Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu***

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
  - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
  - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phân chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**16. 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 hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, hội nghị khách hàng...

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

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**18. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**19. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

*Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ 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.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1.689.123.845	2.332.290.968
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.993.244.104	19.431.570.582
<b>Cộng</b>	<b>22.682.367.949</b>	<b>21.763.861.550</b>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Đầu tư cổ phiếu Công ty CP Xi măng VICEM Hà Tiên (HT1)

	31/12/2023		01/01/2023	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
	151.200	2.888.000.000	151.200	2.888.000.000
<b>Cộng</b>	<b>151.200</b>	<b>2.888.000.000</b>	<b>151.200</b>	<b>2.888.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác (*)		(1.073.600.000)		(1.323.080.000)
<b>Giá trị thuần</b>		<b>1.814.400.000</b>		<b>1.564.920.000</b>

(\*): Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư dài hạn căn cứ vào giá đóng cửa tại ngày giao dịch cuối năm 2023 của cổ phiếu HT1 là 12.000 đ/CP.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Bê Tông Hoàng Sở	9.520.309.600	22.221.967.828
Công ty TNHH XD - TM - DV Hoàng Sở	13.717.096.255	8.024.149.628
Công ty CP Quản lý và Khai Thác Cảng Long An	33.294.492.440	17.918.168.580
Phải thu các đối tượng khác	236.914.126.992	187.124.054.279
<b>Cộng</b>	<b>293.446.025.287</b>	<b>235.288.340.315</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Xi Măng Nghi Sơn-CN TPHCM	11.064.178.401	7.470.316.325
CN Công ty CP Xi Măng Thăng Long	1.428.307.171	1.104.841.174
Công ty CP Xi Măng Hà Tiên 1	639.048.311	565.175.371
Trả trước cho người bán khác	2.120.436.198	1.705.523.834
<b>Cộng</b>	<b>15.251.970.081</b>	<b>10.845.856.704</b>

5. Phải thu cho vay	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a/ Phải thu cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH XD DV TM Hưng Thành	-	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>50.000.000.000</b>
b/ Phải thu cho vay dài hạn		
Công ty TNHH XD DV TM Hưng Thành (*)	30.000.000.000	-
Ông Nguyễn Phương Tuấn (**)	136.000.000	290.000.000
Ông Nguyễn Tùng Sơn (**)	248.000.000	402.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.384.000.000</b>	<b>692.000.000</b>

(\*): Là tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư để kinh doanh bất động sản ký ngày 31/12/2023; thời gian hợp tác là 2 năm, lợi nhuận cố định 10%/năm. Tài sản đảm bảo là các giấy chứng nhận quyền sử dụng của các lô đất đã đầu tư.

(\*\*): Là tiền cho các cá nhân là cán bộ, công nhân viên vay theo hợp đồng hỗ trợ vốn với thời gian tối đa là 36 tháng, lãi suất thỏa thuận trên cơ sở lãi suất cho vay của ngân hàng thương mại.

6. Phải thu khác	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a/ Ngắn hạn		
Tạm ứng	367.552.709	435.997.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	31.700.000
Phải thu các đối tượng khác	1.449.428.777	1.961.739.624
<b>Cộng</b>	<b>1.816.981.486</b>	<b>2.429.436.624</b>
b/ Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	330.000.000	330.000.000
<b>Cộng</b>	<b>330.000.000</b>	<b>330.000.000</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty Lâm Gia Khang	865.476.000	-	865.476.000	1.629.848.000	-	1.629.848.000
Nguyễn Thanh Tuấn	2.534.367.523	-	2.534.367.523	2.634.367.523	-	2.634.367.523
Công ty CP Tân Hoàn Cầu	2.560.262.997	-	2.560.262.997	3.560.262.997	1.068.078.899	2.492.184.098
Công ty CP QL&KT Cảng LA	13.896.711.240	9.727.697.868	4.169.013.372	-	-	-
Các khách hàng khác	27.682.225.462	14.392.232.751	13.289.992.711	19.760.028.023	13.113.123.699	6.646.904.324
<b>Cộng</b>	<b>47.539.043.222</b>	<b>24.119.930.619</b>	<b>23.419.112.603</b>	<b>27.584.506.543</b>	<b>14.181.202.598</b>	<b>13.403.303.945</b>

(\*): Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng căn cứ theo tuổi nợ của khoản nợ xấu như quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC.

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	1.726.855.487	-	421.083.435	-
<b>Cộng</b>	<b>1.726.855.487</b>	<b>-</b>	<b>421.083.435</b>	<b>-</b>

9. Tài sản dở dang dài hạn

31/12/2023

01/01/2023

Xây dựng cơ bản dở dang

VND

VND

Công trình nhà kho Bà Nhự - Cần Đước - Long An

2.401.500.000

2.401.500.000

**Cộng**

**2.401.500.000**

**2.401.500.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

				Đơn vị tính: VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
Số dư đầu năm	13.866.892.973	1.216.075.496	9.616.105.453	24.699.073.922
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	303.000.000	-	303.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	303.000.000	-	303.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>13.866.892.973</b>	<b>913.075.496</b>	<b>9.616.105.453</b>	<b>24.396.073.922</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	7.132.856.706	1.184.509.834	4.236.168.916	12.553.535.456
Số tăng trong năm (Khấu hao)	557.321.393	15.151.518	961.610.544	1.534.083.455
Số giảm trong năm	-	303.000.000	-	303.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	303.000.000	-	303.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.690.178.099</b>	<b>896.661.352</b>	<b>5.197.779.460</b>	<b>13.784.618.911</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	6.734.036.267	31.565.662	5.379.936.537	12.145.538.466
Tại ngày cuối năm	6.176.714.874	16.414.144	4.418.325.993	10.611.455.011
			<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay:			6.603.302.481	7.277.858.877
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			822.166.405	1.084.790.385

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**11. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình là giá trị ghi sổ của quyền sử dụng đất tại 219B Trần Hưng Đạo với diện tích 34,9 m<sup>2</sup> và nguyên giá là 7.538.400.000 đồng. Quyền sử dụng đất là lâu dài nên không trích khấu hao.

Giá trị quyền sử dụng đất nêu trên đã được thế chấp Ngân Hàng để đảm bảo các khoản vay.

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	<u>Nhà cửa và vật kiến trúc</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	14.182.634.200	14.182.634.200
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>14.182.634.200</u>	<u>14.182.634.200</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	3.386.889.916	3.386.889.916
Khấu hao trong năm	503.362.998	503.362.998
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>3.890.252.914</u>	<u>3.890.252.914</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	<u>10.795.744.284</u>	<u>10.795.744.284</u>
Tại ngày cuối năm	<u>10.292.381.286</u>	<u>10.292.381.286</u>

(\*): Bất động sản đầu tư: Là các tài sản trên đất mà Công ty đang nắm giữ để cho thuê.

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:	10.266.805.404	10.761.399.528



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2023		Trong năm		Đơn vị tính: VND 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng (a)	56.000.000.000	56.000.000.000	211.000.000.000	200.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
- Ngân hàng BIDV - CN TP.HCM	56.000.000.000	56.000.000.000	211.000.000.000	200.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân (b)	41.428.603.400	41.428.603.400	73.856.048.399	68.093.882.499	35.666.437.500	35.666.437.500
<b>Cộng</b>	<b>97.428.603.400</b>	<b>97.428.603.400</b>	<b>284.856.048.399</b>	<b>268.093.882.499</b>	<b>80.666.437.500</b>	<b>80.666.437.500</b>

(a) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/96756/HĐTD ngày 15/11/2023, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 56.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay là thế chấp tài sản cố định, bất động sản đầu tư và các khoản phải thu khách hàng.

(b) Vay ngắn hạn cá nhân, lãi suất vay 0,6%/tháng. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023 là 41.428.603.400 đồng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

14. Phải trả người bán

Các khoản phải trả cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023		Đơn vị tính: VND 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TM-DV-XD và VT Mai Phương	508.662.513	508.662.513	1.056.775.189	1.056.775.189
Công ty TNHH Siam City Cement	-	-	529.909.998	529.909.998
Công ty TNHH Giao nhận VT Mai Phương	747.700.730	747.700.730	744.628.040	744.628.040
Các đối tượng khác	-	-	503.421.986	503.421.986
<b>Cộng</b>	<b>1.256.363.243</b>	<b>1.256.363.243</b>	<b>2.834.735.213</b>	<b>2.834.735.213</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

Phải nộp	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.210.286.784	5.041.910.394	5.198.532.417	1.053.664.761
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.357.071.407	8.607.634.769	8.357.071.407	3.607.634.769
Thuế thu nhập cá nhân	2.917.354.831	1.451.476.346	3.428.424.865	940.406.312
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4.748.935.524	4.748.935.524	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	15.000.000	15.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.484.713.022</b>	<b>19.864.957.033</b>	<b>21.747.964.213</b>	<b>5.601.705.842</b>

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trích trước chi phí công trình 400 Lê Văn Thọ	544.608.000	544.608.000
Trích trước chi phí vận chuyển	664.657.574	515.449.454
Chi phí lãi vay phải trả	60.723.288	63.567.123
Chi phí phải trả khác	-	95.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.269.988.862</b>	<b>1.218.624.577</b>

**17. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

**a/ Ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Kinh phí công đoàn	92.283.860	89.101.840
Cổ tức phải trả	23.029.234.950	600.808.800
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	107.000.000	333.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	207.240.000	-
<b>Cộng</b>	<b>23.435.758.810</b>	<b>1.022.910.640</b>

**b/ Dài hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.392.390.000	3.775.990.000
<b>Cộng</b>	<b>3.392.390.000</b>	<b>3.775.990.000</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a/ Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	40.880.000.000	(66.456.679.800)	21.169.643.837	84.055.179.307	229.648.143.344
Bán cổ phiếu quỹ năm trước		1.208.848.102	10.633.068.000		30.945.657.791	11.841.916.102
Lợi nhuận trong năm trước					30.945.657.791	30.945.657.791
Phân phối lợi nhuận năm trước				1.176.492.694	(33.867.034.909)	(32.690.542.215)
- Quỹ đầu tư phát triển				1.176.492.694	(1.176.492.694)	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi					(882.369.521)	(882.369.521)
- Quỹ thưởng Ban điều hành					(308.172.694)	(308.172.694)
- Chia cổ tức trong năm trước					(31.500.000.000)	(31.500.000.000)
Số dư cuối năm trước	150.000.000.000	42.088.848.102	(55.823.611.800)	22.346.136.531	81.133.802.189	239.745.175.022
Lợi nhuận trong năm nay					33.094.491.923	33.094.491.923
Phân phối lợi nhuận trong năm nay (*)				1.237.826.612	(36.171.582.658)	(34.933.756.046)
- Quỹ đầu tư phát triển				1.237.826.612	(1.237.826.612)	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi					(928.369.734)	(928.369.734)
- Quỹ thưởng Ban điều hành					(345.386.312)	(345.386.312)
- Chia cổ tức trong năm nay					(33.660.000.000)	(33.660.000.000)
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	42.088.848.102	(55.823.611.800)	23.583.963.143	78.056.711.454	237.905.910.899

(\*): Phân phối lợi nhuận theo Nghị Quyết số 39/NQ-ĐHĐCĐ của Đại Hội Đồng cổ đông thường niên ngày 26/04/2023 ; Nghị Quyết số 41/NQ-HĐQT ngày 02/06/2023 và Nghị Quyết số 52/NQ-HĐQT ngày 11/12/2023 của Hội Đồng Quản Trị.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

<b>b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<b>Tỷ lệ</b>	<b>VND</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>VND</b>
Vốn góp của các cổ đông	100%	150.000.000.000	100%	150.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>
<b>c/ Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận</b>	<b>Năm nay</b>		<b>Năm trước</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
+ Vốn góp đầu năm		150.000.000.000		150.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		-		-
+ Vốn góp giảm trong năm		-		-
+ Vốn góp cuối năm		150.000.000.000		150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		33.660.000.000		31.500.000.000
<b>d/ Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		15.000.000		15.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ		15.000.000		15.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		15.000.000		15.000.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		3.780.000		3.780.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		3.780.000		3.780.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		11.220.000		11.220.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		11.220.000		11.220.000
<i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/ Cổ phiếu</i>				
<b>e/ Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
Quỹ đầu tư phát triển		23.583.963.143		22.346.136.531
<b>Cộng</b>		<b>23.583.963.143</b>		<b>22.346.136.531</b>
<b>19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán</b>	<b>31/12/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
1. Nợ khó đòi đã xử lý		11.235.483.813		11.235.483.813



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	949.520.238.779	1.001.437.405.636
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.080.439.383	7.508.181.809
Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	3.146.318.181	2.179.636.347
<b>Cộng</b>	<b>959.746.996.343</b>	<b>1.011.125.223.792</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	846.195.332.272	911.037.649.317
Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư	2.203.848.963	2.032.854.143
<b>Cộng</b>	<b>848.399.181.235</b>	<b>913.070.503.460</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.532.018.158	3.727.712.261
Cổ tức, lợi nhuận được chia	60.480.000	90.720.000
Chiết khấu thanh toán	3.435.357.558	3.876.482.431
Lãi bán hàng trả chậm	145.650.202	61.998.445
<b>Cộng</b>	<b>10.173.505.918</b>	<b>7.756.913.137</b>
<b>4. Chi phí hoạt động tài chính</b>		
Chi phí đi vay	7.804.361.477	3.402.121.559
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	(249.480.000)	1.323.080.000
<b>Cộng</b>	<b>7.554.881.477</b>	<b>4.725.201.559</b>
<b>5. Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập tiền thuê đất trích dư năm 2021	-	574.074.240
Lãi từ thanh lý TSCĐ	27.272.727	284.714.551
Các khoản thu nhập khác	251.141.333	1.482.304.974
<b>Cộng</b>	<b>278.414.060</b>	<b>2.341.093.765</b>

0521388  
**CÔNG TY  
CH NHIỆM HU  
ỊCH VỤ TƯ  
CHÍNH KẾ  
Ả KIỂM TỐ  
NAM VIỆT  
- TP. HỒ**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

6. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi tiền phạt chậm nộp, phạt vi phạm hành chính	194.624.017	353.285.384
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	30.893.386
Chi phí khác	1.106.410.423	252.770.935
<b>Cộng</b>	<b>1.301.034.440</b>	<b>636.949.705</b>
7. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>a/ Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân công	6.292.065.748	6.989.899.971
Chi phí khấu hao TSCĐ	656.690.160	585.248.526
Thuế, phí và lệ phí	3.063.449.559	2.920.523.507
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	10.015.808.658	1.421.572.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài	827.067.038	623.955.584
Chi phí khác bằng tiền	2.355.505.008	2.051.453.682
<b>Cộng</b>	<b>23.210.586.171</b>	<b>14.592.653.626</b>
<b>b/ Chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân công	9.208.058.623	10.377.667.477
Chi phí khấu hao TSCĐ	877.393.295	880.119.183
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.645.384.687	37.862.485.039
Chi phí khác bằng tiền	300.269.701	274.921.447
<b>Cộng</b>	<b>48.031.106.306</b>	<b>49.395.193.146</b>
8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	173.073.955	163.174.204
Chi phí nhân công	15.500.124.371	17.367.567.448
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.037.446.453	1.817.789.427
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	10.015.808.658	1.421.572.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.962.607.485	38.486.440.623
Chi phí khác bằng tiền	7.246.636.278	6.764.156.857
<b>Cộng</b>	<b>72.935.697.200</b>	<b>66.020.700.915</b>

4-C  
Y  
U HAN  
VAN  
TOAN  
AN  
T  
CHINH



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt trong năm như sau:

<b>Thành viên Hội đồng quản trị</b>		<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thù lao			
Ông Trương Minh Tuyên	Chủ tịch HĐQT	119.675.352	28.223.947
Ông Lê Văn Phái	Phó Chủ tịch HĐQT	147.550.628	97.882.158
Ông Huỳnh Văn Tư	Phó Chủ tịch HĐQT	-	25.322.000
Ông Thái Thanh Sơn	Thành viên HĐQT	114.324.198	69.017.632
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Thành viên HĐQT	79.785.567	18.815.632
Bà Lê Kim Trinh	Thành viên HĐQT	79.785.567	18.815.632
<b>Cộng</b>		<b>541.121.312</b>	<b>258.077.000</b>
<b>Ban kiểm soát</b>		<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác			
Bà Vũ Phi Bằng	Trưởng ban	303.028.000	501.257.000
Bà Võ Thị Ánh Loan	Thành viên	422.688.000	374.814.000
Bà Châu Thùy My	Thành viên	176.902.178	201.222.200
Bà Trương Thị Thu Trang	Thành viên	-	11.179.000
<b>Cộng</b>		<b>902.618.178</b>	<b>1.088.472.200</b>
<b>Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</b>		<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lương, thưởng và phúc lợi khác			
Ông Lê Văn Phái	Tổng Giám đốc	1.074.200.000	1.268.059.694
Ông Huỳnh Văn Tư	Tổng Giám đốc	-	134.948.000
Ông Thái Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	786.200.000	942.382.999
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Phó Tổng Giám đốc	789.222.000	858.831.000
Bà Phạm Thị Bắc Giang	Kế toán trưởng	663.200.000	715.275.000
<b>Cộng</b>		<b>3.312.822.000</b>	<b>3.919.496.694</b>

**2. Báo cáo bộ phận**

**a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh vật liệu xây dựng, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam nên không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**3. Công cụ tài chính**

a) Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.682.367.949	-	21.763.861.550	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác, phải thu cho vay	325.279.454.064	(23.419.112.603)	287.942.079.939	(13.403.303.945)
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn/dài hạn	330.000.000	-	361.700.000	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn/dài hạn	2.888.000.000	(1.073.600.000)	2.888.000.000	(1.323.080.000)
<b>Cộng</b>	<b>351.179.822.013</b>	<b>(24.492.712.603)</b>	<b>312.955.641.489</b>	<b>(14.726.383.945)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
			<b>Giá trị ghi sổ</b>	
			<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Phải trả người bán và phải trả khác			24.492.838.193	3.435.544.013
Chi phí phải trả			1.269.988.862	1.218.624.577
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn/dài hạn			3.499.390.000	4.108.990.000
Các khoản nợ vay			97.428.603.400	80.666.437.500
<b>Cộng</b>			<b>126.690.820.455</b>	<b>89.429.596.090</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b) Tài sản đảm bảo**

Giá trị còn lại của tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày đầu năm và ngày cuối năm như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
TSCĐ hữu hình - Nhà cửa, vật kiến trúc	6.603.302.481	7.277.858.877
TSCĐ vô hình - Quyền sử dụng đất	7.538.400.000	7.538.400.000
Bất động sản đầu tư - Giá trị tài sản trên đất	10.266.805.404	10.761.399.528
Các khoản phải thu khách hàng	293.446.025.287	235.288.340.315
<b>Cộng</b>	<b>317.854.533.172</b>	<b>260.865.998.720</b>

**c) Quản lý rủi ro tài chính**

Tổng quan: Các loại rủi ro tài chính mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính là:

- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản
- Rủi ro thị trường

**c.1) Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, 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 của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**Phải thu khách hàng và phải thu khác**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn.

Các khoản nợ xấu (nếu có) đã được kiểm soát và lập dự phòng đầy đủ.

**c.2) Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

5213  
CÔNG  
INH  
H VỤ  
HÌNH  
KIỂM  
AM V  
P. H

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng
Số cuối năm	123.298.430.455	3.392.390.000	126.690.820.455
Các khoản vay	97.428.603.400	-	97.428.603.400
Phải trả người bán	1.256.363.243	-	1.256.363.243
Phải trả khác	23.343.474.950	3.392.390.000	26.735.864.950
Chi phí phải trả	1.269.988.862	-	1.269.988.862
<b>Số đầu năm</b>	<b>85.653.606.090</b>	<b>3.775.990.000</b>	<b>89.429.596.090</b>
Các khoản vay	80.666.437.500	-	80.666.437.500
Phải trả người bán	2.834.735.213	-	2.834.735.213
Phải trả khác	933.808.800	3.775.990.000	4.709.798.800
Chi phí phải trả	1.218.624.577	-	1.218.624.577

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.

**c.3) Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**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.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

**Rủi ro lãi suất**

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

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 hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

**Rủi ro về giá khác**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**4. Số liệu so sánh**

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

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phải

