

*Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và  
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán*



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI  
XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM**

*Báo cáo tài chính hợp nhất*

*Năm 2023*

**Được kiểm toán bởi:**

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

29 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh; Điện thoại: (028). 38 205.944 – 38 205.947; Fax:  
028.38 205.942

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>03 – 05</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>06 - 07</b>
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	08 – 09
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2023	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2023	11 - 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023	13 – 44



## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301172041 ngày 01 tháng 11 năm 2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 23 tháng 07 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

### **Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là:**

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Mua bán sắt thép (không hoạt động tại trụ sở) (trừ mua bán vàng miếng);
- Sản xuất thực phẩm khác. Chi tiết: Thu mua và chế biến hàng nông – thủy – hải sản xuất khẩu (không hoạt động tại trụ sở);
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán gỗ rừng trồng, gỗ nhập khẩu;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn vải giả da, nylon phủ nhựa, màng PVC dạng cuộn. Bán buôn cao su. Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt. Mua bán hạt nhựa, kim loại phế liệu (không hoạt động tại trụ sở);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán xe ô tô, salon auto;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán vỏ xe ô tô các loại.

**Trụ sở chính tại:** Tòa nhà văn phòng Thiên Nam, Số 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, Tp. Hồ Chí Minh.

### **Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:**

**Chi nhánh Công ty CP Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam – Trung tâm Kinh doanh Sắt Thép Thiên Nam Long An**

Địa chỉ: Số 56A Quốc lộ 1A, Ấp 2, Xã Mỹ Yên, Tỉnh Tây Ninh.

**Chi nhánh Công ty CP Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam - Trung tâm kinh doanh Sắt Thép Thiên Nam Đồng Nai**

Địa chỉ: Số 497 đường Võ Nguyên Giáp, Tổ 3, Khu phố Tân Cang, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai (Đã chấm dứt hoạt động vào ngày 09/06/2025 theo Thông báo của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai).

### **Danh sách công ty con: 03 công ty con**

#### **1. Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam**

Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh.

#### **2. Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam**

Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh.

#### **3. Công ty Cổ phần Nahaviwel**

Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh.

Trong năm, Công ty có chuyển đổi loại hình của Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 từ Công ty con sang Công ty liên kết. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo 6 tháng đầu năm 2023, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty liên kết này là 47,53%.

**Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc**

**Các thành viên của Hội đồng quản trị:**

Ông Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2023
Ông Vương Quang Diệu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2023
Ông Hồ Văn Tuyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2023
Ông Nguyễn Minh Thư	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2023
Bà Trần Thị Hiền	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024
Bà Nguyễn Trần Thảo Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024

**Các thành viên của Ủy ban kiểm toán**

Ông Hồ Văn Tuyên	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2023
Ông Nguyễn Quang Hòa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2021

**Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc**

Ông Vương Quang Diệu	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 07 năm 2024
Ông Nguyễn Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 06 năm 2018

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

**Công bố trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Hội đồng quản trị và 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;
- Các chuẩn mực kế toán được áp dụng theo quy định hiện hành, không có những sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM**

*Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Thiên Nam, Số 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, Tp. Hồ Chí Minh*

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.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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

TP.HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2025.

**TM. Ban Hội đồng quản trị**

**Chủ tịch**



Nguyễn Quang Hòa



Số: 831/BCKT/TC/2025/AASCS.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
(Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của  
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam)**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của  
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam****Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam được lập ngày 28 tháng 10 năm 2025 từ trang 08 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến****a/ Khoản công nợ phải thu khó đòi:**

Như trình bày tại Thuyết minh số V.3 của Báo cáo tài chính riêng đính kèm, khoản công nợ phải thu khách hàng quá hạn thanh toán đến ngày 31/12/2023 với số tiền là 184.460.426.011 đồng. Theo ý kiến của đơn vị, các khoản công nợ này được bảo lãnh thanh toán bằng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của cá nhân và một số tài sản đảm bảo khác bởi bên thứ ba; Cụ thể gồm:

**Tài sản bảo lãnh (1):**

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CK989127 với các đặc điểm như sau:

Địa chỉ: 352/21 Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Thửa đất số: 2 Tờ bản đồ số: 2

Diện tích: 223.8 m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi ba phẩy tám mét vuông)

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị Thời hạn sử dụng: Lâu dài

Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

**Tài sản bảo lãnh (2):**

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CN532874 với các đặc điểm như sau:

Địa chỉ: 401/2A Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Thửa đất số: 440 Tờ bản đồ số: 3

Diện tích: 169 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Một trăm sáu mươi chín mét vuông)

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị Thời hạn sử dụng: Lâu dài

Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Chúng tôi không thể xác định được trị giá của các tài sản bảo lãnh nêu trên cũng như các vấn đề pháp lý liên quan để đảm bảo rằng có thể thu hồi nợ từ tài sản này.

Khoản công nợ phải thu nêu trên đã quá hạn trên 3 năm, do đó theo quy định đơn vị phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi với tỷ lệ 100% (theo báo cáo tài chính của đơn vị khoản này chưa được trích lập dự phòng), và nếu khoản này được trích lập dự phòng thì kết quả kinh doanh của đơn vị giảm lãi tương ứng với trị giá trích lập dự phòng, khi đó các chỉ tiêu khác có liên quan cũng phải thay đổi phù hợp.

#### **b/ Hàng tồn kho:**

- Đơn vị ghi nhận trị giá hàng tồn kho đang gửi tại kho của Công ty CP Tập Đoàn Thép Nguyễn Minh và Công ty CP SX-TM Thép Nguyễn Minh tại ngày 31/12/2023 có trị giá là 1.037.716.326.426 đồng. Theo số liệu báo cáo tài chính riêng năm 2023 của đơn vị, hàng tồn kho của đơn vị tại ngày 31/12/2023 chỉ căn cứ vào biên bản xác nhận hàng giữ hộ của 2 công ty nêu trên (công ty nhận giữ hộ hàng) có xác nhận của đơn vị và bên nhận giữ hộ hàng, và theo ý kiến của đơn vị, mọi thất thoát hàng hóa (nếu có) do bên nhận giữ hộ hàng chịu trách nhiệm;

- Do chúng tôi không được tham gia chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho tại ngày 31/12/2023, bằng thủ tục thay thế, chúng tôi đã tiến hành tham gia chứng kiến cuộc kiểm kê do đơn vị tổ chức sau ngày 31/12/2023 để xác định trị giá và tính hiện hữu của hàng tồn kho tại ngày 31/12/2023 mà đơn vị đã gửi tại các kho của Công ty CP Tập Đoàn Thép Nguyễn Minh và Công ty CP SX-TM Thép Nguyễn Minh. Tuy nhiên, qua cuộc kiểm kê này, với sự chứng kiến cuộc kiểm kê của chúng tôi, chúng tôi đã không thể xác định được khoản mục hàng tồn kho này.

#### **Từ chối đưa ra ý kiến**

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

#### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2022 kết thúc ngày 31/12/2022 đã được Doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về báo cáo tài chính hợp nhất đó tại ngày 31/03/2023.

*Tp.Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025*  
**Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính**  
**Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS)**



**Đình Thế Đường**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0342-2023-142-1

**Kiểm toán viên**

**Đàm Minh Thúy**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1547-2023-142-1

0117  
ÔNG T  
TNHH  
VỤ TƯ  
ÍNH KẾ  
KIỂM TC  
PHÍA NAM  
T.P.HỒ

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.802.894.245.926</b>	<b>2.285.865.461.621</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>10.732.400.076</b>	<b>64.690.190.517</b>
1. Tiền	111		9.860.400.076	16.539.417.068
2. Các khoản tương đương tiền	112		872.000.000	48.150.773.449
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>52.575.501.268</b>	<b>73.571.305.616</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a1	52.575.501.268	73.571.305.616
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>615.882.020.662</b>	<b>1.152.326.628.483</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	564.942.478.564	971.056.199.207
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.009.577.066	30.191.333.128
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	50.084.716.837	151.538.460.576
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(175.039.911)	(472.187.744)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		20.288.106	12.823.316
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.118.305.144.402</b>	<b>984.744.604.874</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.118.717.279.652	989.361.419.911
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(412.135.250)	(4.616.815.037)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.399.179.518</b>	<b>10.532.732.131</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	501.461.235	5.164.682.638
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.024.420.607	4.497.116.067
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	873.297.676	870.933.426
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>503.451.185.898</b>	<b>383.836.670.578</b>
<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.793.263.967</b>	<b>6.576.919.642</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	6.793.263.967	6.576.919.642
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>40.347.881.242</b>	<b>43.952.717.086</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	<b>V.8</b>	<b>13.433.119.430</b>	<b>16.587.693.600</b>
- Nguyên giá	222		51.139.965.703	52.391.752.524
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.706.846.273)	(35.804.058.924)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>	<b>V.10</b>		<b>450.261.674</b>
- Nguyên giá	225			2.026.177.582
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			(1.575.915.908)
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	<b>V.9</b>	<b>26.914.761.812</b>	<b>26.914.761.812</b>
- Nguyên giá	228		28.194.999.917	28.194.999.917
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.280.238.105)	(1.280.238.105)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>61.128.252.051</b>	<b>65.296.113.147</b>
- Nguyên giá	231		106.202.325.022	106.202.325.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(45.074.072.971)	(40.906.211.875)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>390.307.308.733</b>	<b>264.676.100.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.2b	193.131.208.733	67.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	120.496.100.000	120.496.100.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a2	76.680.000.000	76.680.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.874.479.905</b>	<b>3.334.820.703</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	4.874.479.905	3.334.820.703
5. Lợi thế thương mại	269			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.306.345.431.824</b>	<b>2.669.702.132.199</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.763.263.539.500</b>	<b>2.090.127.064.333</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.748.914.937.550</b>	<b>2.061.049.299.499</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	912.715.843.785	460.991.929.440
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	37.010.447.691	55.437.959.344
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	22.780.300.303	23.000.734.549
4. Phải trả người lao động	314	V.17	444.556.483	1.541.761.649
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	17.355.966.708	2.927.733.683
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	1.107.701.978	825.927.922
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	188.543.295.280	271.993.900.462
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	568.956.825.322	1.244.329.352.450
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>14.348.601.950</b>	<b>29.077.764.834</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			
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	10.018.952.675	26.653.273.675
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	2.147.624.554	2.424.491.159
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2.182.024.721	
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>	<b>V.21</b>	<b>543.081.892.324</b>	<b>579.575.067.866</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>543.081.892.324</b>	<b>579.575.067.866</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		495.762.640.000	495.762.640.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		495.762.640.000	495.762.640.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.034.353.637	4.034.353.637
5. Cổ phiếu quỹ	415		(11.978.525.300)	(11.978.525.300)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21e	31.763.082.105	31.763.082.105
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		28.560.201.965	64.089.914.291
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69.531.975.377	48.481.817.291
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	421b		(40.971.773.411)	15.608.097.000
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(5.059.860.084)	(4.096.396.867)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.306.345.431.824</b>	<b>2.669.702.132.199</b>

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng quản trị

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Thị Thu Hiền

Lê Thị Thanh Thảo

Nguyễn Quang Hòa



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(1.433.653.025)</b>	<b>26.814.383.727</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		7.792.248.093	7.620.056.308
- Các khoản dự phòng	03		(8.311.392.046)	4.439.200.992
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		382.832.307	(269.400.862)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.035.655.342)	(22.737.635.895)
- Chi phí lãi vay	06		107.656.353.875	103.989.816.914
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>95.050.733.862</b>	<b>119.856.421.184</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		235.804.414.231	(204.642.526.661)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(129.355.859.741)	2.050.521.285
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		505.245.568.940	201.961.424.862
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.123.562.201	(2.004.337.530)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(107.370.211.097)	(103.629.765.079)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.470.697.586)	(3.921.028.041)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.130.038.426)	(11.368.799.944)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>588.897.472.384</b>	<b>(1.698.089.924)</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		(337.028.421)	(10.231.340.670)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		202.884.465	1.000.129.869
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.065.181.953)	(82.021.305.616)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		29.060.986.301	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(500.000.000)	(67.500.000.000)
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		12.435.521.232	19.494.994.458
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>32.797.181.624</b>	<b>(139.257.521.959)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<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			
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		2.536.562.257.097	4.352.991.552.888
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(3.211.768.579.680)	(4.233.494.183.548)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(443.071.150)	(664.606.728)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(675.649.393.733)</b>	<b>118.832.762.612</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(53.954.739.725)</b>	<b>(22.122.849.271)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>64.690.190.517</b>	<b>86.797.642.228</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(3.050.716)	15.397.560
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>10.732.400.076</b>	<b>64.690.190.517</b>

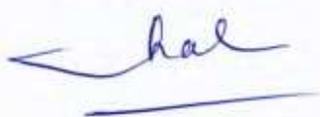
Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Lê Thị Thanh Thảo

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Quang Hòa

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2023

### I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

#### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301172041 ngày 01 tháng 11 năm 2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 23 tháng 07 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 495.762.640.000 đồng.

#### 2. Số lượng công nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn tại ngày 31/12/2023: 138 nhân viên.

#### 3. Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại và Dịch vụ.

#### 4. Ngành nghề kinh doanh: Mua bán, đại lý, ký gởi các mặt hàng công nghệ phẩm, lương thực, thực phẩm, vật tư thiết bị, phương tiện vận tải, rượu, nông sản, thủy hải sản, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, phân bón, thuốc trừ sâu, vật tư, máy móc thiết bị, mỹ phẩm; Đại lý ký gửi hàng hóa. Thu mua và chế biến hàng nông, thủy, hải sản xuất khẩu (không hoạt động tại trụ sở); Cho thuê xe du lịch; Mua bán sắt thép, kim loại phế liệu và dịch vụ phá dỡ tàu thuyền, ô tô cũ (không hoạt động tại trụ sở); Mua bán xe ô tô; Dịch vụ khai thuê hải quan; Dịch vụ giao nhận hàng hóa; Kinh doanh bất động sản.

#### 5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Năm 2023 là năm tiếp tục khó khăn chung của ngành thép và các doanh nghiệp. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2023 giảm: 1.756.826.285.518 đồng, tương ứng giảm 27,25 % so với năm trước. Giá vốn hàng bán giảm: 1.709.488.885.980 đồng, tương ứng giảm 27,3 % so với năm trước. Tổng hợp các nguyên nhân nêu trên làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay giảm: 25,61%, tương ứng giảm 47.345.860.060 đồng. Bên cạnh đó Chi phí lãi vay năm 2023 tăng 3.666.536.961 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 3,53%.

Các yếu tố nêu trên đã làm cho Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty năm 2023 lỗ: 19.326.760.114 đồng.

#### 7. Cấu trúc công ty:

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau

**Chi nhánh Công ty CP Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam – Trung tâm Kinh doanh Sắt Thép Thiên Nam Long An**

Địa chỉ: Số 56A Quốc lộ 1A, Ấp 2, Xã Mỹ Yên, Tỉnh Tây Ninh.

**Chi nhánh Công ty CP Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam - Trung tâm kinh doanh Sắt Thép Thiên Nam Đồng Nai**

Địa chỉ: Số 497 đường Võ Nguyên Giáp, Tổ 3, Khu phố Tân Cang, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai (Đã chấm dứt hoạt động vào ngày 09/06/2025 theo Thông báo của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai).

**Danh sách công ty con được hợp nhất: 03 công ty con**

#### 1. Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam

Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 98 %

Tỷ lệ quyền biểu quyết của công ty mẹ: 98 %

**2. Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam**

Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 68 %

Tỷ lệ quyền biểu quyết của công ty mẹ: 68 %

**3. Công ty Cổ phần Nahaviwel**

Địa chỉ: Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 94,5 %

Tỷ lệ quyền biểu quyết của công ty mẹ: 94,5 %

Trong kỳ, Công ty có chuyển đổi loại hình của Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 từ Công ty con sang Công ty liên kết. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo 6 tháng đầu năm 2023, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty liên kết này là 47,53%.

**II Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

1. *Kỳ 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 áp dụng:**

1. *Chế độ kế toán áp dụng:* Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
2. *Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:* Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**IV Các chính sách kế toán áp dụng:**

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất:**

Báo cáo tài chính hợp nhất lập trên cơ sở Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty con**

Công ty con là những đơn vị mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Quyền biểu quyết tiềm tàng có thể được thực thi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát đơn vị hay không. Báo cáo tài chính của các Công ty con được bao gồm trong Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt

**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

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

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

#### **Mất quyền kiểm soát**

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

#### **Công ty liên kết**

Công ty liên kết là tất cả các đơn vị trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở đơn vị đó. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể đối với các công ty này.

Khi phần lỗ của công ty liên kết mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

#### **Các giao dịch được loại trừ hợp nhất**

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

#### **Hợp nhất kinh doanh**

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

### **2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:**

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ được thực hiện theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành tiền cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.



**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi 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 ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**4.1 Các khoản cho vay:**

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

**4.2 Các khoản đầu tư vào công ty con, Công ty liên doanh, liên kết**

**Công ty con**

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

**Công ty liên doanh**

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

**Công ty liên kết**

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

1172  
ĐĂNG T  
TNHH  
VỤ T  
ÍNH KẾ  
KIỂM T  
HÓA NA  
T.P.HC

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4.3 Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:**

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

#### **6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

##### **6.1 Nguyên tắc kế toán 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 gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

**6.2 Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:** Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

**6.3 Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:** Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

**6.4 Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:**

**7.1 Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:**

- Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng và tuân thủ theo tỷ lệ khấu hao được xác định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

**7.2 Tài sản cố định thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Tập đoàn sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

**7.3 Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư:**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**8. Nguyên tắc kế toán 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.

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

Các khoản nợ phải trả và 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. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng 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 về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả nội bộ phản ánh 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 phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

**11.1 Vốn góp của chủ sở hữu:**

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

**11.2 Thặng dư vốn cổ phần:**



Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**11.3 Vốn khác của chủ sở hữu:** Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**11.4 Cổ phiếu quỹ:**

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

**12.1 Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm:**

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm 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.

**12.2 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.

**12.3 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.

**13. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính:**

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản 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 ngắn hạn, chi phí giao dịch bán 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.



Không hạch toán vào chi phí tài chính những nội dung chi phí sau đây:

- Chi phí phục vụ cho việc sản xuất sản phẩm, cung cấp dịch vụ;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp;
- Chi phí kinh doanh bất động sản;
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản;
- Các khoản chi phí được trang trải bằng nguồn kinh phí khác;
- Chi phí khác.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu và được ghi nhận vào chi phí tài chính nếu việc phát hành trái phiếu cho mục đích sản xuất, kinh doanh thông thường.

Lãi phải trả của trái phiếu chuyển đổi được tính vào chi phí tài chính trong kỳ được xác định bằng cách lấy giá trị phần nợ gốc đầu kỳ của trái phiếu chuyển đổi nhân (x) với lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu hoặc lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu chuyển đổi

Nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, khoản cổ tức ưu đãi đó về bản chất là khoản lãi vay và phải được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:**

**14.1 Thuế TNDN hiện hành:**

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

**14.2 Thuế TNDN hoãn lại:**

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp;
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế;
- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế;

Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**15. Bên liên quan**

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

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

**16. Báo cáo theo 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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

011  
ÔNG  
TNH  
VU  
INH  
KIỂM  
HIA  
PH

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

Năm 2023

### **V- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

<b>I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Tiền mặt	1.450.963.885	425.060.043
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.409.436.191	16.114.357.025
- Các khoản tương đương tiền	872.000.000	48.150.773.449
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng (*)		
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	872.000.000	872.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong		47.278.773.449
<b>Cộng</b>	<b>10.732.400.076</b>	<b>64.690.190.517</b>

*Ghi chú: (\*) Toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn (xem thuyết minh số V.12).*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2023

**2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

**a1) Ngắn hạn**

**+ Tiền gửi có kỳ hạn**

- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam
- Ngân hàng TMCP Quân Đội
- Ngân hàng SinoPac - CN TP. HCM
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong

**a2) Dài hạn**

**+ Tiền gửi có kỳ hạn**

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn

**+ Trái phiếu**

- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (\*)
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (\*\*)

**Cộng**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	<b>52.575.501.268</b>	<b>52.575.501.268</b>	<b>73.571.305.616</b>	<b>73.571.305.616</b>
	<b>52.575.501.268</b>	<b>52.575.501.268</b>	<b>73.571.305.616</b>	<b>73.571.305.616</b>
	22.900.000.000	22.900.000.000	22.900.000.000	22.900.000.000
	29.575.501.268	29.575.501.268	21.610.319.315	21.610.319.315
			14.760.986.301	14.760.986.301
			5.000.000.000	5.000.000.000
			9.300.000.000	9.300.000.000
	100.000.000	100.000.000		
	<b>76.680.000.000</b>	<b>76.680.000.000</b>	<b>76.680.000.000</b>	<b>76.680.000.000</b>
	<b>51.050.000.000</b>	<b>51.050.000.000</b>	<b>51.050.000.000</b>	<b>51.050.000.000</b>
	51.050.000.000	51.050.000.000	51.050.000.000	51.050.000.000
	<b>25.630.000.000</b>	<b>25.630.000.000</b>	<b>25.630.000.000</b>	<b>25.630.000.000</b>
	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
	20.630.000.000	20.630.000.000	20.630.000.000	20.630.000.000
	<b>129.255.501.268</b>	<b>129.255.501.268</b>	<b>150.251.305.616</b>	<b>150.251.305.616</b>

*Ghi chú: Toàn bộ tiền gửi ngắn hạn, dài hạn và trái phiếu đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn (xem thuyết minh số V.12).*

*(\*) Mua 50.000 Trái phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; Mệnh giá: 100.000 đồng/trái phiếu; Kỳ hạn: 08 năm; Lãi suất: lãi suất thả nổi và bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 0,9%/năm; Ngày phát hành: 30/07/2020; Ngày đáo hạn: 30/07/2028.*

*(\*\*) Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam*

*- Lần 1: Mua 45 trái phiếu; mệnh giá: 10.000.000 đồng/TP; Kỳ hạn: 10 năm; Lãi suất = Lãi suất tham chiếu + 1,3%/năm; ngày phát hành 26/09/2019; ngày đáo hạn 26/09/2029.*

*- Lần 2: Mua 218 trái phiếu; mệnh giá: 10.000.000 đồng/TP; Kỳ hạn: 10 năm; Lãi suất = Lãi suất tham chiếu + 1,3%/năm; ngày phát hành 26/09/2019; ngày đáo hạn 29/09/2029.*

*- Lần 3: Mua 18 trái phiếu; mệnh giá: 1.000.000.000 đồng/TP; Kỳ hạn: 7 năm; Lãi suất = Lãi suất tham chiếu + biên độ 0,9%/năm; ngày phát hành 26/08/2022; ngày đáo hạn 26/08/2029.*



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Tỷ lệ	Số cuối năm		Số đầu năm		
		Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu/Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu/Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
<b>+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>		<b>193.131.208.733</b>		<b>193.131.208.733</b>		<b>67.500.000.000</b>
- Công ty CP Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 (**)	47,53%	193.131.208.733		193.131.208.733		67.500.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tính Phát Vina				67.500.000.000		67.500.000.000
<b>+ Đầu tư vào đơn vị khác</b>		<b>120.496.100.000</b>		<b>120.496.100.000</b>		<b>120.496.100.000</b>
- Công ty CP Phát triển nhà Vũng Tàu (*)	20%	120.000.000.000		120.000.000.000		120.000.000.000
- Công ty CP Nahaviwel Miền Bắc (***)	32,25%	496.100.000		496.100.000		496.100.000
<b>Cộng</b>		<b>313.627.308.733</b>		<b>313.627.308.733</b>		<b>187.996.100.000</b>

Ghi chú:

(\*): Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 31/12/2023, Công ty chưa xác định lại giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác do chưa có hướng dẫn cụ thể về cách tính giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(\*\*): Khoản đầu tư vào công ty liên kết - Công ty CP Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Số đầu năm

	Giá trị
- Giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty liên kết trong năm	202.000.000.000
- Phần điều chỉnh giảm khoản đầu tư theo thay đổi của vốn chủ sở hữu của công ty liên kết	(10.936.846.493)
- Phần lãi ghi nhận trong công ty liên kết	2.068.055.226
<b>Số cuối năm</b>	<b>193.131.208.733</b>

(\*\*\*): Công ty không có ảnh hưởng đáng kể đến các hoạt động kinh doanh của Công ty CP Nahaviwel Miền Bắc nên khoản đầu tư này được trình bày ở khoản đầu tư vào đơn vị khác.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

### 3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>* Phải thu ngắn hạn của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng</b>	<b>263.053.199.732</b>	<b>415.256.661.455</b>
- Công ty CP Tập Đoàn Thép Nguyễn Minh	152.055.476.485	97.429.303.967
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tinh Phát Vina	110.997.723.247	317.827.357.488
<b>* Phải thu khách hàng khác</b>	<b>298.362.886.497</b>	<b>548.485.864.195</b>
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Thép Nguyễn Minh	34.716.493.921	91.379.308.137
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhật Kim	39.850.684.000	44.850.684.000
- Công ty TNHH Việt Quang	39.327.902.388	39.347.902.388
- Công ty CP Đầu tư Thương mại So Ho Nữ Ước	30.880.315.010	
- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Trần Biên VN		19.415.000.000
- Các đối tượng khác	153.587.491.178	353.492.969.679
<b>* Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>3.526.392.335</b>	<b>7.313.673.557</b>
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	2.416.232.500	6.230.896.677
- Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168	1.110.159.835	1.082.776.880
<b>Cộng</b>	<b>564.942.478.564</b>	<b>971.056.199.207</b>

#### Nợ phải thu khách hàng quá hạn

Công ty có các khoản nợ quá hạn trên 3 năm. Chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Điện và Kinh doanh Vật Tư 621	22.856.026.623	26.856.026.623
- Công ty CP Phát triển Tân Nam Đô		14.322.826.724
- Công ty TNHH Việt Quang	39.327.902.388	39.347.902.388
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Công trình Miền Nam	18.589.924.000	22.589.924.000
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Tiên Tiến	24.066.516.000	28.066.516.000
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà phố và Địa Ốc Saigon New	10.753.184.000	14.753.184.000
- Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Thương mại Minh Huệ	23.448.624.000	27.448.624.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Vật tư An Thịnh	5.567.565.000	9.567.565.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhật Kim	39.850.684.000	44.850.684.000
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Xây dựng An Khang (*)		21.212.180.000
- Công ty TNHH Thương mại Navico Sài Gòn (*)		19.950.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Metro Star (*)		13.089.579.000
- Công ty CP XNK Thực phẩm Nông sản Xây dựng Đô Thành (*)		7.557.094.400
<b>Cộng</b>	<b>184.460.426.011</b>	<b>289.612.106.135</b>

**Trong năm Công ty đã thu hồi được các khoản công nợ phải thu khách hàng quá hạn như sau:**

- Thu của Công ty TNHH Việt Quang 20.000.000 đồng.

- Bà Trần Duy Kiều đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 08 Lô đất tại khu công nghệ FPT thuộc Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành Phố Đà Nẵng cho Công ty CP TM XNK Thiên Nam với giá trị là 29.000.000.000 đồng để thanh toán một phần công nợ phải thu khách hàng của các Công ty được bảo lãnh.

- Bà Tổng Thị Quang và Ông Lê Quốc Khánh dùng toàn bộ 29,5% cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Nahaviwel để thanh toán toàn bộ công nợ phải thu của Công ty Cổ phần Phát triển Tân Nam Đô. Khoản phải thu này đã được xử lý thông qua hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Nahaviwel giữa Công ty CP Thương Mại XNK Thiên Nam và Bà Tổng Thị Quang cùng Ông Lê Quốc Khánh ngày 25/09/2023.

Bà Trần Duy Kiều, Ông Lê Vũ Minh Tuấn dùng tài sản đảm bảo bảo lãnh các khoản phải thu quá hạn nêu trên của Công ty, chi tiết như sau:

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 989127, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00945 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh ký cấp ngày 27 tháng 3 năm 2018 tọa lạc tại 352/21 Đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 532874, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01286 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh ký cấp ngày 01 tháng 4 năm 2019 tọa lạc tại 401/2A đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

- Ghi chú: (\*) Đây là các khoản công nợ phải thu khách hàng quá hạn của Công ty liên kết - Công ty CP Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168. Số dư tại 31/12/2023 của các khoản công nợ này không được thể hiện trong số dư cuối năm của bảng cân đối kế toán hợp nhất do trong năm Công ty đã chuyển đổi hình thức sở hữu của Công ty CP Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 từ công ty con thành công ty liên kết.

#### 4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

\* Trả trước cho người bán ngắn hạn

- Công ty TNHH Xây dựng Minh Tùng
- Công ty TNHH XD Công trình Điện và Kinh doanh Vật tư 621
- Công ty TNHH SX TM XNK Thép Visa
- Chi nhánh Công ty TNHH Thép Hòa Phát Hưng Yên tại Bình Dương
- Công ty TNHH TM DV Long Bình
- Các đối tượng khác

**Cộng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	1.009.577.066	30.191.333.128
		10.140.000.000
		8.000.000.000
	688.709.830	688.709.830
	26.372.685	1.668.802.795
		6.412.120.000
	294.494.551	3.281.700.503
	<b>1.009.577.066</b>	<b>30.191.333.128</b>

#### 5. PHẢI THU KHÁC

a- Ngắn hạn

- Lãi dự thu ngân hàng và trái phiếu
- Phải thu người lao động
- Ký quỹ, ký cược
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt
- Các đối tượng khác

\* Phải thu khác là các bên liên quan

- Nguyễn Quang Hòa
- Nguyễn Minh Thư
- Công ty CP TM Dịch vụ Thiên Nam Hòa
- Công ty CP PT KD Thương mại Sài Gòn 168

b- Dài hạn

- Ký quỹ, ký cược
- Các khoản phải thu dài hạn khác

**Cộng**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	50.084.716.837		151.538.460.576	
	1.936.584.957		3.631.534.806	
	142.374.203		655.001.969	
	160.600.000		55.208.000.000	
	9.046.138.537		7.546.615.685	
	1.796.127.140		71.304.627.116	
	<b>37.002.892.000</b>		<b>13.192.681.000</b>	
	32.502.892.000		7.892.681.000	
			5.300.000.000	
	3.900.000.000			
	600.000.000			
	<b>6.793.263.967</b>		<b>6.576.919.642</b>	
	6.613.487.718		6.401.469.576	
	179.776.249		175.450.066	
	<b>56.877.980.804</b>		<b>158.115.380.218</b>	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2023

**6. NỢ XẤU**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	Trên 03 năm	89.584.432		Từ 02 năm đến dưới 03 năm	89.584.432	
- Công ty TNHH MTV kết cấu Thép Hồng Phúc	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	87.190.985	43.595.493	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	87.190.985	61.033.690
	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	59.799.981	17.939.994	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	59.799.981	29.899.991
- Phải thu tổ chức và cá nhân khác				Trên 03 năm	560.413.260	233.867.233
<b>Cộng</b>		<b>236.575.398</b>	<b>61.535.487</b>		<b>796.988.658</b>	<b>324.800.914</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Năm 2023

7. HÀNG TỒN KHO	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường	573.475.516			
- Nguyên liệu, vật liệu	958.656.564		993.278.592	
- Công cụ, dụng cụ	64.878.818		99.643.964	
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	442.554.555		800.653.591	
- Thành phẩm	3.562.828.638		955.717.913	
- Hàng gửi đi bán			70.142.284	
- Hàng hóa (*)	1.113.114.885.561	(412.135.250)	986.441.983.567	(4.616.815.037)
<b>Trong đó</b>				
- Giá mua hàng hóa	1.050.504.708.678	(412.135.250)	953.543.830.022	(4.616.815.037)
- Hàng hóa biểu tặng	176.000.000		228.231.100	
- Hàng hóa bất động sản	62.434.176.883		32.669.922.445	
<b>Cộng</b>	<b>1.118.717.279.652</b>	<b>(412.135.250)</b>	<b>989.361.419.911</b>	<b>(4.616.815.037)</b>

**Ghi chú: (\*)** Một số hàng hóa tồn kho cuối năm với giá trị lần lượt theo tỷ lệ là 150%/dư nợ vay, 135%/dư nợ vay và 110%/dư nợ vay đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Tiên Phong và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (xem thuyết minh V.13).

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>14.903.899.727</b>	<b>27.379.455.013</b>	<b>10.004.779.594</b>	<b>103.618.190</b>	<b>52.391.752.524</b>
- Mua trong năm			343.933.727		343.933.727
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính			2.045.728.725		2.045.728.725
- Đầu tư XD/CB hoàn thành					
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán		81.804.545	3.559.644.728		3.641.449.273
- Giảm khác					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>14.903.899.727</b>	<b>27.297.650.468</b>	<b>8.834.797.318</b>	<b>103.618.190</b>	<b>51.139.965.703</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>10.157.981.061</b>	<b>18.594.859.501</b>	<b>6.976.021.372</b>	<b>75.196.990</b>	<b>35.804.058.924</b>
- Khấu hao trong năm	853.094.532	1.252.119.938	1.060.536.201	8.374.652	3.174.125.323
- Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính			2.026.177.582		2.026.177.582
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán		81.804.545	3.215.711.011		3.297.515.556
- Giảm khác					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.011.075.593</b>	<b>19.765.174.894</b>	<b>6.847.024.144</b>	<b>83.571.642</b>	<b>37.706.846.273</b>
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
1. Tại ngày đầu năm	4.745.918.666	8.784.595.512	3.028.758.222	28.421.200	16.587.693.600
2. Tại ngày cuối năm	3.892.824.134	7.532.475.574	1.987.773.174	20.046.548	13.433.119.430

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 10.621.799.485 đồng, đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 10 TP. Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 2 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Hóc Môn (xem thuyết minh số V.13)
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 24.178.003.135 đồng.

### 9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chi phí san lấp mặt bằng	Chương trình phần mềm	Tổng Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	25.255.147.500	2.620.320.917	319.531.500	28.194.999.917
- Mua trong năm				
- Tạo ra từ nội bộ DN				
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
<b>Số dư cuối năm</b>	25.255.147.500	2.620.320.917	319.531.500	28.194.999.917
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>		960.706.605	319.531.500	1.280.238.105
- Khấu hao trong năm				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
<b>Số dư cuối năm</b>		960.706.605	319.531.500	1.280.238.105
<b>III. Giá trị còn lại</b>				
1. Tại ngày đầu năm	25.255.147.500	1.659.614.312		26.914.761.812
2. Tại ngày cuối năm	25.255.147.500	1.659.614.312		26.914.761.812

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 25.255.147.500 đồng, đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.13)
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 319.531.500 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2023

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>			2.026.177.582		2.026.177.582
- Thuê tài chính trong năm					
- Giảm khác			2.026.177.582		2.026.177.582
<b>Số dư cuối năm</b>					
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>			1.575.915.908		1.575.915.908
- Khấu hao trong năm			450.261.674		450.261.674
- Giảm khác			2.026.177.582		2.026.177.582
<b>Số dư cuối năm</b>					
<b>Giá trị còn lại</b>					
- Tại ngày đầu năm			450.261.674		450.261.674
- Tại ngày cuối năm					

- Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản: Căn cứ hợp đồng thuê tài sản số B20080971 ngày 10 tháng 08 năm 2020 giữa Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease với Công ty CP Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thiên Nam, Bên thuê được quyền mua tài sản khi kết thúc thời hạn thuê.

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>* Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	106.202.325.022			106.202.325.022
- Nhà và quyền sử dụng đất	106.202.325.022			106.202.325.022
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	40.906.211.875	4.167.861.096		45.074.072.971
- Nhà và quyền sử dụng đất	40.906.211.875	4.167.861.096		45.074.072.971
<b>Giá trị còn lại</b>	65.296.113.147			61.128.252.051
- Nhà và quyền sử dụng đất	65.296.113.147			61.128.252.051

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 61.128.252.051 đồng.  
 - Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 2.005.797.381 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*Năm 2023*

*\* Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:*

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
- Nhà, Số 451 - 453 Nguyễn Tri Phương	141.035.215	141.035.215	
- Nhà, Số 01 - 03 Ngõ Gia Tự	225.346.533	209.196.668	16.149.865
- Nhà, Số 355 - 365 Ngõ Gia Tự	1.090.075.017	868.668.702	221.406.315
- Nhà, Số 192 - 198 Ngõ Gia Tự	523.520.568	486.001.711	37.518.857
- Nhà, Số 07 - 09 Lý Thái Tổ	59.117.794	59.117.794	
- Văn phòng làm việc, Số 355 Ngõ Gia Tự	291.231.724	232.079.241	59.152.483
- Văn phòng làm việc, Số 192 - 198 Ngõ Gia Tự	1.627.213.182	1.627.213.182	
- Văn phòng làm việc, Số 451-453 Nguyễn Tri Phương	178.431.190	178.431.190	
- Tòa nhà cao ốc văn phòng, Số 111 - 121 Ngõ Gia Tự	22.794.709.320	12.076.427.608	10.718.281.712
- Cửa hàng Kinh doanh và Văn phòng, Số 277B Cách mạng tháng 8	79.271.644.479	29.195.901.660	50.075.742.819
<b>Cộng</b>	<b>106.202.325.022</b>	<b>45.074.072.971</b>	<b>61.128.252.051</b>

*Toàn bộ bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 61.128.252.051 đồng đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem thuyết minh số V.12).*

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**a- Chi phí trả trước ngắn hạn**

- Công cụ, dụng cụ
- Chi phí thi công, sửa chữa
- Phí Upas LC
- Các chi phí trả trước ngắn hạn khác

**b- Chi phí trả trước dài hạn**

- Phí bảo hiểm bảo an tín dụng MIC
- Công cụ, dụng cụ
- Chi phí thi công, sửa chữa
- Phí chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng
- Các chi phí trả trước dài hạn khác

**Cộng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	<b>501.461.235</b>	<b>5.164.682.638</b>
	48.270.004	185.285.951
	267.195.708	290.696.456
		3.173.618.078
	185.995.523	1.515.082.153
	<b>4.874.479.905</b>	<b>3.334.820.703</b>
	3.100.000.000	
	48.404.720	33.080.400
	975.765.385	2.138.000.996
	541.666.682	791.666.678
	208.643.118	372.072.629
	<b>5.375.941.140</b>	<b>8.499.503.341</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2023

**13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn:</b>	<b>568.956.825.322</b>	<b>568.956.825.322</b>	<b>2.536.562.257.097</b>	<b>3.211.934.784.225</b>	<b>1.244.329.352.450</b>	<b>1.244.329.352.450</b>
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN 10 TP. HCN (1)			360.735.974.894	472.160.320.891	111.424.345.997	111.424.345.997
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. HCM (2)	360.345.632.270	360.345.632.270	873.040.000.272	910.515.832.384	397.821.464.382	397.821.464.382
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sở giao dịch 2 (3)	16.637.993.634	16.637.993.634	16.638.000.000	4.999.997.109	4.999.990.743	4.999.990.743
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN TP. HCM (4)	117.865.225.044	117.865.225.044	245.833.363.915	277.818.457.355	149.850.318.484	149.850.318.484
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành (5)	90.090.000	90.090.000	764.879.900.054	1.239.281.290.758	474.491.480.704	474.491.480.704
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (6)			10.000.000.000	36.299.994.325	26.299.994.325	26.299.994.325
- Ngân hàng SinoPac - CN TP. HCM (7)	16.856.892.195	16.856.892.195	92.622.045.645	121.757.305.275	45.992.151.825	45.992.151.825
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hóc Môn (8)	39.205.061.505	39.205.061.505	103.623.472.317	92.568.938.940	28.150.528.128	28.150.528.128
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sở giao dịch 2 - Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	1.562.640.107	1.562.640.107	97.500.000	276.866.605 443.071.150	1.742.006.712 443.071.150	1.742.006.712 443.071.150
- Vay Công ty CP Giao Nhận Hàng Quốc Tế (9)	450.000.000	450.000.000			450.000.000	450.000.000
- Vay các cá nhân (10)	15.943.290.567	15.943.290.567	69.092.000.000	55.812.709.433	2.664.000.000	2.664.000.000
<b>b) Vay dài hạn:</b>	<b>2.147.624.554</b>	<b>2.147.624.554</b>		<b>276.866.605</b>	<b>2.424.491.159</b>	<b>2.424.491.159</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.058.249.554	2.058.249.554		179.366.605	2.237.616.159	2.237.616.159
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở	89.375.000	89.375.000		97.500.000	186.875.000	186.875.000
<b>Cộng</b>	<b>571.104.449.876</b>	<b>571.104.449.876</b>	<b>2.536.562.257.097</b>	<b>3.212.211.650.830</b>	<b>1.246.753.843.609</b>	<b>1.246.753.843.609</b>

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN 10 TP. HCN theo hợp đồng cho vay hạn mức số 55/2023-HĐCVHM/NHCT940-TNA ngày 05 tháng 07 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C; Hạn mức cho vay 150.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay tối đa không quá 04 tháng; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi có năm hạn, trái phiếu (xem thuyết minh số V.1 và V.2a), các tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.8), bất động sản đầu tư (xem thuyết minh số V.11) và hàng tồn kho hình thành từ vốn vay giá trị tối thiểu 110% dư nợ vay và tương đương vay (xem thuyết minh số V.7)



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

**Năm 2023**

- (2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. HCM theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1672202/HĐTD ngày 17 tháng 01 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Hạn mức cấp tín dụng là 400.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 30/11/2023; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi có năm hạn, trái phiếu (xem thuyết minh số V.1 và V.2a), 15 quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Minh Trang với tổng diện tích 80.959,40 m<sup>2</sup> tại Xã Suối Rao, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, toàn bộ tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất (xem thuyết minh số V.9) và một số bất động sản đầu tư (xem thuyết minh số V.11)
- (3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sở giao dịch 2 theo hợp đồng cấp tín dụng số 92066.22.103.5868433.TD ngày 08 tháng 12 năm 2022 để bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C phục vụ hoạt động kinh doanh sắt thép năm 2023 - 2024; Hạn mức tín dụng 200.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì HMTD là 06 tháng; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản tại thửa đất số 440, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: 401/2A Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. HCM; Bất động sản tại Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ: 352/21 Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. HCM; và 06 lô đất tại Khu đô thị công nghệ FPT, Đà Nẵng (Theo Hợp đồng thế chấp số 129469.23.103.5868433.BD ký ngày 18/04/2023).
- (4) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN TP. HCM theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 046/2022/HDHM/CMB ngày 09 tháng 03 năm 2022 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh sắt thép, phát hành L/C nhập khẩu/nội địa phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh sắt thép; Hạn mức tín dụng 200.000.000.000 đồng (bao gồm hạn mức vay 150.000.000.000 đồng, hạn mức L/C 50.000.000.000 đồng); Thời hạn cho vay của mỗi khoản vay trong hạn mức không vượt quá 06 tháng; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép các loại giá trị tối thiểu 150% dư nợ vay và tương đương vay (xem thuyết minh số V.7)
- (5) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành số 05/2023/HĐTD/TTKHDNL MN ngày 27 tháng 03 năm 2023 để bổ sung vốn lưu động kinh doanh mặt hàng thép; Hạn mức tín dụng 500.000.000.000 đồng (bao gồm hạn mức vay 350.000.000.000 đồng, hạn mức L/C 150.000.000.000 đồng); Thời hạn cho vay của mỗi khoản vay trong hạn mức không vượt quá 05 tháng; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi có năm hạn (xem thuyết minh số V.1 và V.2a), Hàng tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn tài trợ của TPBank; Bất động sản tại 81 đường Nguyễn Thái Học, phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP. HCM thuộc sở hữu của theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 901947, số vào sổ cấp GCN: CT57815 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP HCM cấp ngày 06/10/2016 cho Phạm Thị Kim Trâm; 12.000.000 Cổ phiếu tại Công ty CP Phát triển Nhà Vũng Tàu.
- (6) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số 2464924.22 ngày 19 tháng 12 năm 2022 để bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C và phát hành cam kết bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại sắt, thép và nguyên liệu sản xuất vật liệu hàn của bên được cấp tín dụng; Hạn mức cho vay 100.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ: 436 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, TP. HCM thuộc quyền sở hữu của Ông Trần Hữu Luận và bà Lê Thị Thùy Trang, các khoản tiền gửi có năm hạn (xem thuyết minh số V.2a), Hàng tồn kho hình thành từ vốn vay khi bên được cấp tín dụng ký hợp đồng mua vào với bên bán hàng, Thư bản lãnh của ông Nguyễn Quang Hòa - Chủ tịch HĐQT của bên được cấp tín dụng về việc đồng ý bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ của bên được cấp tín dụng tại VIB.
- (7) Vay ngắn hạn Ngân hàng SinoPac - CN TP. HCM theo hợp đồng tín dụng số 221020 ngày 28 tháng 06 năm 2022 để phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh của bên vay phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam như là nhu cầu phát hành thư tín dụng (L/C) và tài trợ các nhu cầu vốn lưu động; Hạn mức cấp tín dụng 2.000.000 USD hoặc một khoản tiền tương đương bằng Đồng Việt Nam; Thời hạn cho vay không vượt quá 120 ngày kể từ ngày Giải Ngân; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố tiền gửi tương đương 20% giá trị hạn mức sử dụng cho Ngân hàng (xem thuyết minh số V.2a).
- (8) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hóc Môn theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2022/12757195/HĐTD để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Hạn mức cấp tín dụng 40.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất quy định theo từng lần nhận nợ; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các khoản tiền gửi có năm hạn (xem thuyết minh số V.2a), bất động sản và các tài sản khác với tỷ lệ tài sản bảo đảm tối thiểu là 60%/số dư cấp tín dụng, bảo lãnh (sau quy đổi)

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

*Năm 2023*

- (9) Vay ngắn hạn Công ty CP Giao nhận hàng Quốc tế theo hợp đồng vay tiền số 01/2021/HĐVT/GNHQT-TNA ngày 02 tháng 06 năm 2021 và các phụ lục kèm theo để thanh toán tiền hàng với lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay tối đa 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- (10) Vay ngắn hạn các cá nhân bao gồm: Vay Ông Đoàn Hải Nam theo hợp đồng vay vốn số 070121/HĐTD-NAH ngày 07 tháng 01 năm 2021 và các phụ lục kèm theo để bổ sung vốn lưu động, số tiền vay 1.200.000.000 đồng, lãi suất 14,4%/năm, khoản vay này không có tài sản đảm bảo; Vay ngắn hạn Bà Trần Thị Thùy Trang theo hợp đồng vay vốn số 01/30102023/HĐV/TTTT-TN ngày 30 tháng 10 năm 2023 và hợp đồng vay vốn số 01/01112023/HĐV/TTTT-TN ngày 01 tháng 11 năm 2023, số tiền vay lần lượt là 5.000.000.000 đồng và 10.000.000.000 đồng, lãi suất vay lần lượt là 0,15%/ngày và 2%/tháng, khoản vay được sử dụng vào các mục đích hợp pháp của bên vay, khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (11) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn theo hợp đồng tín dụng số 01/2022/12757195/HĐTD ngày 09 tháng 02 năm 2022 để thanh toán chi phí đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất que hàn của Công ty CP Nahaviwel công suất 6.000 tấn/năm; Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất Cố định trong 24 tháng đầu tiên là 7,5%/năm, sau thời điểm trên tính theo lãi suất tham chiếu (lãi suất huy động tiết kiệm VND cho năm hạn 12 tháng trả lãi sau áp dụng đối với khách hàng cá nhân của BIDV Hóc Môn) cộng với (+) Biên độ 3,5%/năm; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay của khoản đầu tư dự án bao gồm vốn tự có và vốn vay.
- (12) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 2 theo hợp đồng cho vay số 64615.20.103.7552754.TD ngày 20 tháng 11 năm 2020 để thanh toán một phần tiền mua 01 xe ô tô con nhãn hiệu Ford, theo hợp đồng số 2426/HĐMB\_SGF\_2020 ký giữa khách hàng và Công ty CP DV Sài Gòn Ô Tô; Số tiền vay 487.500.000 đồng; thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất thả nổi; Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp xe tải pickup cabin kép nhãn hiệu Ford, biển kiểm soát 51D-669.76.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

### 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

**\* Phải trả người bán ngắn hạn chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả người bán**

- Công ty CP Đầu tư Thương mại So Ho Nữ Ước
- Công ty Cổ phần Giao nhận Hàng Quốc Tế

**\* Các đối tượng khác**

- Công ty TNHH HANWA Việt Nam
- Chi nhánh Công ty TNHH Marubeni - Itochu Steel Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh
- Các đối tượng khác

Cộng

### 15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

**\* Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Liên Hiệp Quốc
- Các đối tượng khác

Cộng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	565.375.314.149	565.375.314.149	21.143.563.430	21.143.563.430
	299.090.852.082	299.090.852.082	21.143.563.430	21.143.563.430
	266.284.462.067	266.284.462.067		
	<b>347.340.529.636</b>	<b>347.340.529.636</b>	<b>439.848.366.010</b>	<b>439.848.366.010</b>
	82.166.602.042	82.166.602.042	59.705.740.789	59.705.740.789
	56.434.310.025	56.434.310.025	215.446.784.185	215.446.784.185
	208.739.617.569	208.739.617.569	164.695.841.036	164.695.841.036
	<b>912.715.843.785</b>	<b>912.715.843.785</b>	<b>460.991.929.440</b>	<b>460.991.929.440</b>

	Số cuối năm	Số đầu năm
	37.010.447.691	55.437.959.344
	36.870.147.194	36.870.147.194
	140.300.497	18.567.812.150
	<b>37.010.447.691</b>	<b>55.437.959.344</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2023

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Phải thu	Phải nộp
- Thuế GTGT bán hàng nội địa		9.461.867.478	3.990.794.264	10.613.657.358		2.839.004.384
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu			10.702.597.625	10.702.597.625		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt			82.593.859	82.593.859		
- Thuế xuất, nhập khẩu			95.418.898	95.418.898		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	849.080.400	12.260.826.125	15.711.082.368	12.470.697.586	849.080.400	15.501.210.907
+ Thuế TNDN của Cty TM XNK Thiên Nam		12.260.826.125	15.711.082.368	12.470.697.586		15.501.210.907
+ Thuế TNDN của Cty TNHH Công Nghệ Phẩm 1	849.080.400				849.080.400	
- Thuế thu nhập cá nhân		947.104.441	777.217.421	1.306.513.066	2.364.250	420.173.046
- Tiền thuế đất			1.279.533.664	1.279.533.664		
- Thuế môn bài			22.000.000	22.000.000		
- Các loại thuế khác	21.853.026	330.936.505	4.077.648.493	388.673.032	21.853.026	4.019.911.966
<b>Cộng</b>	<b>870.933.426</b>	<b>23.000.734.549</b>	<b>36.738.886.592</b>	<b>36.961.685.088</b>	<b>873.297.676</b>	<b>22.780.300.303</b>

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

### 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Lương phải trả công nhân viên

**Cộng**

Số cuối năm

444.556.483

Số đầu năm

1.541.761.649

**444.556.483**

**1.541.761.649**

### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

\* Chi phí phải trả ngắn hạn

- Chi phí lãi vay phải trả

- Chi phí thuế TNCN nộp thay

- Trích trước tiền chậm nộp tiền thuê đất truy thu mặt bằng 111 - 121

- Trích trước chi phí UPAS LC

- Các chi phí phải trả khác

**Cộng**

Số cuối năm

17.355.966.708

Số đầu năm

2.927.733.683

2.089.621.992

1.776.549.648

517.000.000

296.541.668

415.461.242

14.503.482.020

245.862.696

439.181.125

**17.355.966.708**

**2.927.733.683**

### 19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

\* Ngắn hạn

- Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư

- Tiền nhận trước học phí mầm non

**Cộng**

Số cuối năm

1.107.701.978

Số đầu năm

825.927.922

148.921.815

25.592.424

958.780.163

800.335.498

**1.107.701.978**

**825.927.922**

### 20. PHẢI TRẢ KHÁC

a) Ngắn hạn

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - bảo lãnh thanh toán

- Ông Bùi Tấn Cường - phải trả tiền góp vốn

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại So Ho Nữ Ước

- Công ty Cổ phần Giao nhận hàng Quốc tế

- Các khoản ký quỹ, ký cược

- Lãi vay phải trả

- Ông Hồ Nam Huy - Đầu tư Dự án suối Rao

- Phạm Thị Kim Trâm

- Các đối tượng khác

506.286.442

\* Phải trả khác là các bên liên quan

- Nguyễn Quang Hòa

- Trần Thị Minh Trang

- Công ty CP TM DV Thiên Nam Hòa

b) Dài hạn

- Các khoản ký quỹ, ký cược

10.018.952.675

10.018.952.675

\* Ký quỹ, ký cược là các bên liên quan

- Công ty CP TM DV Thiên Nam Hòa

**37.075.000.000**

31.575.000.000

5.000.000.000

500.000.000

**26.653.273.675**

9.653.273.675

**17.000.000.000**

17.000.000.000

**Cộng**

**198.562.247.955**

**298.647.174.137**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2023

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

A	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng Cộng
	1	2	3	4	5	6	7
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>495.762.640.000</b>	<b>4.034.353.637</b>	<b>31.763.082.105</b>	<b>(11.978.525.300)</b>	<b>58.545.326.758</b>	<b>2.075.130.323</b>	<b>580.202.007.523</b>
- Tăng vốn trong năm trước					15.608.097.000		15.608.097.000
- Lãi trong năm trước						(7.050.000.000)	(7.050.000.000)
- Tăng khác						(4.093.063.610)	(4.093.063.610)
- Giảm vốn trong năm trước					(5.091.973.047)		(5.091.973.047)
- Lỗ trong năm trước					(4.971.536.420)		(4.971.536.420)
- Trích lập các quỹ trong năm trước						4.971.536.420	4.971.536.420
- Ảnh hưởng do mua thêm tỷ lệ sở hữu tại công ty con							
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>495.762.640.000</b>	<b>4.034.353.637</b>	<b>31.763.082.105</b>	<b>(11.978.525.300)</b>	<b>64.089.914.291</b>	<b>(4.096.396.867)</b>	<b>579.575.067.866</b>
- Tăng vốn trong năm nay							
- Lãi trong năm nay					12.661.067.874		12.661.067.874
- Ảnh hưởng do thoái vốn từ công ty con thành công ty liên kết trong năm						(7.900.000.000)	(7.900.000.000)
- Giảm vốn trong năm nay					(18.537.637.117)	(789.122.997)	(19.326.760.114)
- Lỗ trong năm nay					(3.629.457.460)		(3.629.457.460)
- Giảm khác (*)					(18.298.025.842)		(18.298.025.842)
- Ảnh hưởng do mua thêm tỷ lệ sở hữu tại công ty con							
- Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ cổ đông không kiểm soát					(7.725.659.780)	7.725.659.780	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>495.762.640.000</b>	<b>4.034.353.637</b>	<b>31.763.082.105</b>	<b>(11.978.525.300)</b>	<b>28.560.201.966</b>	<b>(5.059.860.084)</b>	<b>543.081.892.324</b>

(\*) Giảm khác của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/DHĐCĐ ngày 23 tháng 06 năm 2023, gồm:

- Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	1.752.971.640
- Trích quỹ hoạt động của HĐQT	876.485.820
- Trích lợi nhuận tham gia hoạt động xã hội, từ thiện	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.629.457.460</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

b/ Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn góp của các đối tượng khác	100%	495.762.640.000	495.762.640.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>495.762.640.000</b>	<b>495.762.640.000</b>
<b>c/ Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>			
		<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>			
+ Vốn góp đầu năm		495.762.640.000	495.762.640.000
+ Vốn góp tăng trong năm			
+ Vốn góp giảm trong năm			
+ Vốn góp cuối năm		495.762.640.000	495.762.640.000
- <b>Cổ tức lợi nhuận đã chia</b>			
<b>d/ Cổ phiếu</b>			
		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>		49.576.264	49.576.264
- <b>Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng</b>		49.576.264	49.576.264
+ Cổ phiếu phổ thông		49.576.264	49.576.264
+ Cổ phiếu ưu đãi			
- <b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>		344.954	344.954
+ Cổ phiếu phổ thông		344.954	344.954
+ Cổ phiếu ưu đãi			
- <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>		49.231.310	49.231.310
+ Cổ phiếu phổ thông		49.231.310	49.231.310
+ Cổ phiếu ưu đãi			
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/CP			
<b>đ/ Cổ tức</b>			
- <b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm kế toán</b>			
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông			
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi			
- <b>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận</b>			
<b>e/ Các quỹ của doanh nghiệp</b>			
- Quỹ đầu tư và phát triển		31.763.082.105	31.763.082.105
		31.763.082.105	31.763.082.105

### 22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

* Ngoại tệ các loại	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	1.425,04	5.004,24
<b>Cộng</b>	<b>1.425,04</b>	<b>5.004,24</b>

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

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

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng hóa	4.626.268.774.640	6.386.883.889.376
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	51.797.924.727	48.230.308.268
- Doanh thu dịch vụ khác	12.747.232.350	12.526.019.591
<b>Cộng</b>	<b>4.690.813.931.717</b>	<b>6.447.640.217.235</b>

#### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	340.909	17.330.876
- Hàng bán bị trả lại	391.895.576	309.796.314
- Giảm giá hàng bán	35.502.698	92.151.471
<b>Cộng</b>	<b>427.739.183</b>	<b>419.278.661</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2023

	Năm nay	Năm trước
<b>3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	4.530.113.894.250	6.234.556.079.286
- Giá vốn của thành phẩm đã bán		
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	18.263.115.151	19.036.238.289
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.655.924.690	8.841.523.270
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	388.727.923	
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.593.407.710)	(116.700.561)
<b>Cộng</b>	<b>4.552.828.254.304</b>	<b>6.262.317.140.284</b>
<b>4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	10.116.470.141	6.633.683.915
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	37.167.921	48.547.658
- Lãi chuyển nhượng cổ phần		7.011.111.455
- Lãi đầu tư trái phiếu	679.132.815	8.487.944.173
- Lãi bán hàng trả chậm	30.244.664.218	13.696.791.811
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	231.854.729	615.380.495
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		269.400.862
<b>Cộng</b>	<b>41.309.289.824</b>	<b>36.762.860.369</b>
<b>5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
- Chi phí lãi vay	107.656.353.875	103.989.816.914
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(2.068.055.226)	
- Lãi mua hàng trả chậm	246.258.917	8.802.864
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	539.679.140	2.272.642.099
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	382.832.307	
<b>Cộng</b>	<b>106.757.069.013</b>	<b>106.271.261.877</b>
<b>6. THU NHẬP KHÁC</b>		
- Thu nhập thanh lý, nhượng bán TSCĐ	202.884.465	604.964.352
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	241.920.000	180.219.328
- Phí vận chuyển, bảo hiểm	7.221.611	428.511.214
- Thu nhập khác	140.603.343	1.770.970.464
<b>Cộng</b>	<b>592.629.419</b>	<b>2.984.665.358</b>
<b>7. CHI PHÍ KHÁC</b>		
- Phạt do vi phạm hợp đồng	1.339.630.570	956.011.140
- Phạt vi phạm hành chính	2.672.642.142	6.650.000
- Thuế bị phạt, bị truy thu	1.688.349.961	886.298.203
- Chi phí khác	103.476.976	141.804.758
<b>Cộng</b>	<b>5.804.099.649</b>	<b>1.990.764.101</b>
<b>8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
- Chi dịch nhân viên	10.178.193.874	13.274.401.076
- Chi phí vật liệu, bao bì	272.627.954	525.919.110
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.115.398.978	1.237.497.219
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.395.530.521	20.553.978.657
- Chi phí bằng tiền khác	6.220.311.581	11.650.924.653
<b>Cộng</b>	<b>28.182.062.908</b>	<b>47.242.720.715</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

### b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	10.302.781.398	15.383.212.124
- Chi phí vật liệu quản lý	631.038.675	694.035.999
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.254.646.789	1.575.608.913
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(29.398.193)	(60.913.484)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.887.078.793	20.801.395.380
- Các khoản chi phí quản lý DN khác	2.172.186.692	3.938.854.665
<b>Cộng</b>	<b>42.218.334.154</b>	<b>42.332.193.597</b>

### 9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.392.699.884	86.685.178.172
- Chi phí nhân công	24.993.814.173	31.136.408.568
- Chi phí khấu hao TSCĐ	7.792.248.083	7.620.056.388
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.379.940.531	45.165.522.077
- Chi phí bằng tiền khác	26.430.613.701	35.201.648.276
<b>Cộng</b>	<b>127.989.316.372</b>	<b>205.808.813.641</b>

### 10. TIỀN LƯƠNG, THỦ LAO...CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY

Đối tượng	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
<b>Thủ lao</b>		<b>2.020.000.000</b>	<b>2.220.000.000</b>
Ông Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	600.000.000
Ông Vương Quang Diệu	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		420.000.000
Ông Hồ Văn Tuyên	Thành viên HĐQT, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	540.000.000	600.000.000
Bà Trần Thị Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	360.000.000	360.000.000
Bà Nguyễn Trần Thảo Hương	Thành viên Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 29 tháng 06 năm 2024)	180.000.000	
Bà Trần Thị Trang Bích Lộc	Trợ lý Chủ tịch HĐQT	40.000.000	240.000.000
Ông Nguyễn Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	180.000.000	
<b>Tiền lương</b>		<b>1.999.200.000</b>	<b>4.706.471.787</b>
Ông Vương Quang Diệu	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	180.000.000	2.220.281.787
Ông Nguyễn Minh Thư	Phó Tổng Giám đốc	1.183.200.000	1.163.652.000
Bà Trần Thị Trang Bích Lộc	Trợ lý Chủ tịch HĐQT		72.000.000
Ông Phạm Viết Đạt	Kế toán trưởng	636.000.000	1.250.538.000

### 11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(18.537.637.117)	15.608.097.000
- Trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi ... (*)		2.629.457.460
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(18.537.637.117)	12.978.639.540
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	49.231.310	49.231.310
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(377)	264

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

### 1- Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

#### 1- Số tiền đi vay thực thu trong năm

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường: 2.536.464.757.097 đồng

#### 2- Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường: 3.212.114.150.830 đồng

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1- Giao dịch giữa các bên liên quan:

##### a. Các bên liên quan

Tên đơn vị	Quan hệ
- Công ty CP Đầu tư Giáo dục Thiên Nam	Công ty con
- Công ty CP NAHAVIWEL	Công ty con
- Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	Công ty con
- Công ty CP TM Dịch vụ Thiên Nam Hòa	Công ty cùng thành viên HĐQT
- Công ty CP Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168	Công ty liên kết
- Công ty CP Phát triển nhà Vũng Tàu	Bên liên quan
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán nội bộ, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	Ban điều hành và các nhân sự chủ chốt

b. Trong năm 2023, Công ty có phát sinh nghiệp vụ với các bên có liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
- Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch HĐQT	Chi tạm ứng chi phí dự án	32.023.208.000
		Thu tạm ứng	7.002.997.000
		Mượn tiền	5.110.000.000
		Trả tiền mượn	5.520.000.000
- Vương Quang Diệu	Thành viên HĐQT	Mượn tiền	10.000.000.000
		Trả tiền mượn	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	Công ty cùng thành viên HĐQT	Cho thuê bất động sản đầu tư	16.948.800.000
		Thu tiền cho thuê	6.002.200
		Cho mượn tiền	10.588.000.000
		Thu tiền cho mượn	6.688.000.000
		Bán hàng hóa	2.416.232.500
		Mua hàng hóa	7.384.660.000
		Thanh toán tiền mua hàng	7.384.660.000
		Thu lãi chậm trả	57.202.200
Hoàn trả tiền đặt cọc văn phòng	16.942.797.800		
- Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168	Công ty liên kết	Cho thuê bất động sản đầu tư	42.579.900
		Dịch vụ khác	5.917.055
		Hoàn trả tiền đặt cọc văn phòng	21.114.000
		Mượn tiền	5.500.000.000
		Trả tiền mượn	5.500.000.000
		Góp vốn	500.000.000
Cho mượn tiền	600.000.000		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2023

c. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư của khoản phải thu, phải trả của các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Nguyễn Quang Hòa	Chủ tịch HĐQT	Phải thu khác Phải trả khác	32.502.892.000	7.892.681.000 31.575.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Nam Hòa	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu khách hàng Phải thu khác Phải trả khác	2.416.232.500 3.900.000.000	6.230.896.677 17.000.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng Phải thu khác	1.110.159.835 600.000.000	1.082.776.880

**2- Báo cáo bộ phận**

- Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý: Toàn lãnh thổ Việt Nam.
- Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Hoạt động chủ yếu của Công ty là kinh doanh thương mại, mua bán sắt thép nên không

**3- Trình bày lại số liệu báo cáo năm trước:**

Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu số năm trước đã điều chỉnh lại do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ hoạt động của HĐQT năm 2022 đã được trích vào năm 2023 căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/ĐHĐCĐ ngày 23/06/2023. về việc phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2022. Do đó chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được điều chỉnh và trình bày lại như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2022		
		Số liệu trình bày trước đây	Ảnh hưởng của việc trình bày lại	Số liệu đã được trình bày lại
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	260	4	264

**4- Số liệu so sánh**

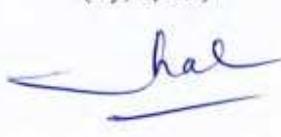
Số dư đầu năm trên Báo cáo tài chính năm 2023 là số dư cuối năm trên Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Thu Hiền

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)



Lê Thị Thanh Thảo

Lập, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Quang Hòa