CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XNK THIÊN NAM
Địa chỉ: 111-121 Ngô Gia Tự, Phường 2, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh
MÃ SỐ THUẾ: 0301172041
--- oOo ---

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 2 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TM - XNK THIÊN NAM

Địa chỉ: 111-121 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

		TRANG
1	MỤC LỤC	
2	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	1 – 4
3	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
4	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6 – 7
5	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 – 31

****

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.939.362.586.068**	**1.739.233.580.690**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**10.544.923.334**	**8.647.833.918**
1.	Tiền	111		10.544.923.334	8.647.833.918
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**V.2**	-	-
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
4	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạ	124		-	-
5	Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6	Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (	126		-	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**844.818.858.613**	**646.011.549.888**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	463.523.928.592	451.668.524.683
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.108.497.830	1.058.497.830
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4.	Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	380.186.432.191	193.284.527.375
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		-	-
7.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**V.6**	**1.083.977.454.915**	**1.084.525.434.387**
1.	Hàng tồn kho	141		1.084.229.230.445	1.084.777.209.917
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(251.775.530)	(251.775.530)
V.	**Tài sản sinh học ngắn hạn**	**150**		-	-
1.	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần n	152		-	-
3.	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**21.349.206**	**48.762.497**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	21.349.206	48.762.497
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**348.424.623.756**	**405.556.696.244**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.751.953.922**	**1.751.951.973**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5 Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	1.751.953.922	1.751.951.973
6 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**29.975.257.522**	**30.251.601.796**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	3.060.495.710	3.336.839.984
- Nguyên giá	222		22.305.369.715	34.770.172.139
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.244.874.005)	(31.433.332.155)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	26.914.761.812	26.914.761.812
- 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)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đc	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trư	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần d	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**8.438.810.792**	**52.798.770.513**
- Nguyên giá	241		25.324.027.269	105.976.978.489
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(16.885.216.477)	(53.178.207.976)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2**	**308.144.959.440**	**320.544.959.440**
1. Đầu tư vào công ty con	261		73.648.025.842	73.648.025.842
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		202.000.000.000	202.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		120.000.000.000	120.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*	264		(87.503.066.402)	(87.503.066.402)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	12.400.000.000
6 Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**113.642.080**	**209.412.522**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	113.642.080	209.412.522
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**2.287.787.209.824**	**2.144.790.276.934**

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.678.416.163.180**	**1.667.089.478.645**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.665.682.890.095**	**1.653.146.869.008**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	506.794.661.264	506.386.192.238
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	194.229.265.437	195.616.477.149
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	77.777.027.048	21.914.193.019
5. Phải trả người lao động	315	V.14	391.708.500	422.721.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	151.422.575.713	125.444.563.585
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	144.381.565	94.916.364
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	324.961.839.852	352.726.374.937
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	409.961.430.716	450.541.430.716
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	-	-
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**12.733.273.085**	**13.942.609.637**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	12.733.273.085	13.942.609.637
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**609.371.046.644**	**477.700.798.289**
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	412		4.034.353.637	4.034.353.637
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(11.978.525.300)	(11.978.525.300)
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		31.763.082.105	31.763.082.105
9	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		89.789.496.202	(41.880.752.153)
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(41.880.752.153)	1.532.604.956
-	LNST chưa phân phối kỳ này	420b		131.670.248.355	(43.413.357.109)
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.287.787.209.824**	**2.144.790.276.934**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 07 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Hiền	**Lê Thị Thanh Thảo**	**Trịnh Lan Xuân**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám Đốc**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
(Dạng đầy đủ)
QUÝ 02 NĂM 2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 02		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	12.813.977.496	170.318.540.960	58.961.699.075	210.463.583.866
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2				
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		12.813.977.496	170.318.540.960	58.961.699.075	210.463.583.866
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.3	4.760.003.430	160.739.546.107	40.004.155.754	190.249.955.084
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.053.974.066	9.578.994.853	18.957.543.321	20.213.628.782
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.4	176.303.066.424		176.303.066.424	
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	4.517.352	(270.894.384)	6.297.799	4.131.236
8.	Chi phí tài chính	23	VI.6	9.963.539.048	10.754.288.337	20.461.130.679	21.917.925.712
	Trong đó: chi phí lãi vay	24		9.963.539.048	10.708.841.309	20.461.130.679	21.872.478.684
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.7	1.167.948.128	1.421.860.525	2.179.685.395	2.591.815.242
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	3.976.981.575	4.732.417.741	8.374.059.593	9.720.221.736
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26)}	30		169.253.089.091	(7.600.466.134)	164.252.031.877	(14.012.202.672)
12.	Thu nhập khác	31	VI.9	102.000.000	20.001	349.500.000	34.620.001
13.	Chi phí khác	32	VI.10	6.029.582	76.688.989	13.721.433	3.978.544.274
14.	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		95.970.418	(76.668.988)	335.778.567	(3.943.924.273)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		169.349.059.509	(7.677.135.122)	164.587.810.444	(17.956.126.945)
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	32.917.562.089		32.917.562.089	12.885.355.233
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52				-	-
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50–51–52)	60	V.13	136.431.497.420	(7.677.135.122)	131.670.248.355	(30.841.482.178)
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				-	-
20.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Thu Hiền	Lê Thị Thanh Thảo	Trịnh Lan Xuân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Dạng đầy đủ)
(Theo phương pháp gián tiếp)
6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***164.587.810.444***	***(17.956.126.945)***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***		-	
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.803.006.783	2.413.202.859
-	Các khoản dự phòng	03	-	-
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	44.819.915
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(176.309.364.223)	(3.504.123)
-	Chi phí lãi vay	06	20.461.130.679	21.872.478.684
-	Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***10.542.583.683***	***6.370.870.390***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(198.654.387.905)	14.549.350.676
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	547.979.472	262.076.864
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(1.472.008.233)	(6.960.319.884)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	123.183.733	861.950.809
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(152.922.769)	(252.211.118)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(189.065.572.019)***	***14.831.717.737***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	128.730.000
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	219.136.363.636	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.400.000.000	5.000.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
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	6.297.799	3.504.123
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***231.542.661.435***	***5.132.234.123***

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2.	Tiền trả lại 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	-	-
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(40.580.000.000)	(18.825.015.834)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(40.580.000.000)***	***(18.825.015.834)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**1.897.089.416**	**1.138.936.026**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**8.647.833.918**	**8.082.054.803**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	627.113
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**10.544.923.334**	**9.221.617.942**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 07 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Hiền	Lê Thị Thanh Thảo	Trịnh Lan Xuân
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 2 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

Công ty 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. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: 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.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn sản phẩm, thực phẩm công nghệ	98%	98%	98%
Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam	Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh	Phát triển dịch vụ liên quan đến giáo dục	68%	68%	68%
Công ty Cổ phần Nahaviwel	Tòa nhà Thiên Nam, 111-112 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh vật liệu hàn.	94,5%	94,5%	94,5%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Thiên Nam - Trung tâm kinh doanh Sắt thép Thiên Nam Long An	Số 56A Quốc lộ 1A, Ấp 2, Xã Mỹ Yên, Tỉnh Tây Ninh

Các công ty liên kết

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314760724, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 24 tháng 12 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 là 202.000.000.000 VND, tương đương 47,53% vốn điều lệ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502401667 ngày 26 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vũng Tàu 120.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 24 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 28 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. 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.

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

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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 thực 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.

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. 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.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

5.1 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.

5.2 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.

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

5.4 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 dư 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.

6. *Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:*

6.1 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.

6.2 Nguyên tắc kế toán TSCĐ thuê tài chính:

Thuê tài chính được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê tài chính được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

6.3 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.

7. *Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh:*

7.1 Tài sản đồng kiểm soát:

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Phần chia của Công ty trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Công ty.
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.
- Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm, dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.

- Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Công ty nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

7.2 Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát:

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải trả gánh chịu.

8. *Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ:*

Các loại chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 vay và nợ phải trả thuê tài chính:***

Các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp. Không phản ánh các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:

- Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;
- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

11. ***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.

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

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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.

12.4 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".

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

13.1 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.

13.2 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 phần 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.

13.3 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.

14. ***Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu:*** Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

Chiết khấu thương mại: phải trả là khoản doanh nghiệp bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Bên bán hàng thực hiện kế toán chiết khấu thương mại theo những nguyên tắc sau:

Trường hợp trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng đã thể hiện khoản chiết khấu thương mại cho người mua là khoản giảm trừ vào số tiền người mua phải thanh toán (giá bán phản ánh trên hoá đơn là giá đã trừ chiết khấu thương mại) thì doanh nghiệp (bên bán hàng) không sử dụng tài khoản này, doanh thu bán hàng phản ánh theo giá đã trừ chiết khấu thương mại (doanh thu thuần).

Kế toán phải theo dõi riêng khoản chiết khấu thương mại mà doanh nghiệp chi trả cho người mua nhưng chưa được phản ánh là khoản giảm trừ số tiền phải thanh toán trên hóa đơn. Trường hợp này, bên bán ghi nhận doanh thu ban đầu theo giá chưa trừ chiết khấu thương mại (doanh thu gộp). Khoản chiết khấu thương mại cần phải theo dõi riêng trên tài khoản này thường phát sinh trong các trường hợp như:

Số chiết khấu thương mại người mua được hưởng lớn hơn số tiền bán hàng được ghi trên hoá đơn lần cuối cùng. Trường hợp này có thể phát sinh do người mua hàng nhiều lần mới đạt được lượng hàng mua được hưởng chiết khấu và khoản chiết khấu thương mại chỉ được xác định trong lần mua cuối cùng;

Các nhà sản xuất cuối kỳ mới xác định được số lượng hàng mà nhà phân phối (như các siêu thị) đã tiêu thụ và từ đó mới có căn cứ để xác định được số chiết khấu thương mại phải trả dựa trên doanh số bán hoặc số lượng sản phẩm đã tiêu thụ.

Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hoá kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế. Bên bán hàng thực hiện kế toán giảm giá hàng bán theo những nguyên tắc sau:

Trường hợp trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng đã thể hiện khoản giảm giá hàng bán cho người mua là khoản giảm trừ vào số tiền người mua phải thanh toán (giá bán phản ánh trên hoá đơn là giá đã giảm) thì doanh nghiệp (bên bán hàng) không sử dụng tài khoản này, doanh thu bán hàng phản ánh theo giá đã giảm (doanh thu thuần).

Chỉ phản ánh các khoản giảm trừ do việc chấp thuận giảm giá sau khi đã bán hàng (đã ghi nhận doanh thu) và phát hành hoá đơn (giảm giá ngoài hoá đơn) do hàng bán kém, mất phẩm chất...

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

15. ***Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:***

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

Đối với kinh doanh bất động sản, khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán bất động sản, được trích trước một phần chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán. Khi tập hợp đủ hồ sơ, chứng từ hoặc khi bất động sản hoàn thành toàn bộ, thì phải quyết toán số chi phí đã trích trước vào giá vốn hàng bán. Phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước cao hơn số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh giảm giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản phải tuân thủ theo các nguyên tắc sau:

- Chỉ được trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng và phải thuyết minh chi tiết về lý do, nội dung chi phí trích trước cho từng hạng mục công trình trong kỳ.

- Chỉ được trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu.

- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích).

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

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

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

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

16. ***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.

17. ***Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp:***

a. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng:

Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí bán hàng không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

Chi phí bán hàng được mở chi tiết theo từng nội dung chi phí như: Chi phí nhân viên, vật liệu, bao bì, dụng cụ, đồ dùng, khấu hao TSCĐ; dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác.

b. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp:

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

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18. ***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:***

18.1 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.

18.2 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.

19. 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.

20. 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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.984.356.163	1.677.732.099
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.560.567.171	6.970.101.819
Cộng	**10.544.923.334**	**8.647.833.918**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	12.400.000.000	12.400.000.000
Cộng	-	-	**12.400.000.000**	**12.400.000.000**

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***73.648.025.842***	***(50.511.600.000)***	***73.648.025.842***	***(50.511.600.000)***
Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam[(i)]	14.700.000.000	(14.700.000.000)	14.700.000.000	(14.700.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam [(ii)]	21.750.000.000	(16.911.600.000)	21.750.000.000	(16.911.600.000)
Công ty Cổ phần Nahaviwel [(iii)]	18.900.000.000	(18.900.000.000)	18.900.000.000	(18.900.000.000)
Công ty Cổ phần Nahaviwel [(iii)]	18.298.025.842	-	18.298.025.842	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***202.000.000.000***	***(36.991.466.402)***	***202.000.000.000***	***(36.991.466.402)***
Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 [(iv)]	202.000.000.000	(36.991.466.402)	202.000.000.000	(36.991.466.402)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***120.000.000.000***	-	***120.000.000.000***	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vũng Tàu [(v)]	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-
Cộng	**395.648.025.842**	**(87.503.066.402)**	**395.648.025.842**	**(87.503.066.402)**

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0306489067, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 06 tháng 4 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Vốn điều lệ của Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam là 15.000.000.000 VND, trong đó, Công ty góp 14.700.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 98% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư đủ số vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315160896, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 01 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam là 80.000.000.000 VND, trong đó, Công ty phải góp 54.400.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 68% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam là 21.750.000.000 VND, vốn điều lệ còn phải đầu tư thêm là 32.650.000.000 VND.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314191659 ngày 13 tháng 9 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Nahaviwel là 20.000.000.000 VND. Trong đó, Công ty đã góp tổng 18.900.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 94,5% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư đủ số vốn điều lệ.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314760724, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 24 tháng 12 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Kinh doanh Thương mại Sài Gòn 168 là 425.000.000.000 VND, trong đó, Công ty góp 202.000.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 47,53% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư đủ số vốn điều lệ.

(v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502401667 ngày 26 tháng 7 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà Vũng Tàu 120.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam đang hoạt động kinh doanh bình thường.

Công ty Cổ phần Nahaviwel đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi so với năm trước.

Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam vẫn đang thực hiện tái cơ cấu các mặt hàng kinh doanh và hoạt động không thay đổi so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Số đầu năm	87.503.066.402
Số cuối năm	**87.503.066.402**

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	***32.569.633.602***	***32.569.633.602***
Công ty TNHH Công Nghệ Phẩm Thiên Nam	1.695.837.832	1.695.837.832
Công ty cổ phần Nahaviwel	5.847.007.770	5.847.007.770
Công ty CP Thương mại dịch vụ Thiên Nam Hòa	25.026.788.000	25.026.788.000
Phải thu khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	***164.954.574.333***	***164.954.574.333***
Công ty cổ phần Tập đoàn thép Nguyễn Minh	164.954.574.333	164.954.574.333
Phải thu khách hàng khác	***265.999.720.657***	***254.144.316.748***
Cộng	**463.523.928.592**	**451.668.524.683**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại XNK Thép Visa	688.709.830	688.709.830
Công ty Cổ phần TM DV Đầu tư Trí Việt	359.788.000	359.788.000
Các khách hàng khác	60.000.000	10.000.000
Cộng	**1.108.497.830**	**1.058.497.830**

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác là các bên liên quan	***79.119.261.987***	-	***80.440.261.987***	-
Ông Nguyễn Quang Hòa	1.468.403.124	-	2.884.403.124	
Công ty TNHH Công Nghệ Phẩm Thiên Nam	365.000.000	-	345.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam	2.035.000.000	-	2.075.000.000	
Công ty cổ phần Nahaviwel	2.617.000.000	-	2.502.000.000	
Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168	66.563.858.863	-	66.563.858.863	-
Công ty CP TM DV Thiên Nam Hòa	6.070.000.000	-	6.070.000.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***301.067.170.204***	-	***112.844.265.388***	
Phải thu người lao động	151.633.683	-	64.401.787	
Ký quỹ, ký cược	105.600.000	-	155.600.000	
Quỹ Hội đồng quản trị chi vượt nguồn	9.558.395.472	-	9.405.472.703	
Công ty TNHH TM DV Tính Phát Vina	290.529.850.000	-	102.497.100.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	721.691.049	-	721.690.898	
Cộng	**380.186.432.191**		**193.284.527.375**	

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	1.751.953.922	-	1.751.951.973	-
Cộng	**1.751.953.922**	-	**1.751.951.973**	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	1.084.229.230.445	(251.775.530)	1.084.777.209.917	(251.775.530)
Trong đó				
- Giá mua hàng hóa	*1.043.007.810.433*	*(251.775.530)*	*1.043.555.789.905*	*(251.775.530)*
- Hàng hóa biếu tặng	*156.000.000*	-	*156.000.000*	-
- Hàng hóa bất động sản	*41.065.420.012*	-	*41.065.420.012*	-
Cộng	**1.084.229.230.445**	**(251.775.530)**	**1.084.777.209.917**	**(251.775.530)**

7. Chi phí chờ phân bổ

7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thi công, sửa chữa	21.349.206	48.762.497
Cộng	**21.349.206**	**48.762.497**

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thi công, sửa chữa	113.642.080	162.345.832
Phí chuyển nhượng quyền thuê MB	-	41.666.690
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	5.400.000
Cộng	**113.642.080**	**209.412.522**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	14.778.328.727	18.766.718.105	1.169.347.307	55.778.000	34.770.172.139
Thanh lý TSCĐ trong kỳ	-	(12.464.802.424)	-	-	(12.464.802.424)
Số cuối kỳ	**14.778.328.727**	**6.301.915.681**	**1.169.347.307**	**55.778.000**	**22.305.369.715**
Trong đó: Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	8.042.687.409	5.741.620.431	30.065.250	55.778.000	**13.870.151.090**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	12.042.008.675	18.604.703.405	730.842.075	55.778.000	31.433.332.155
Khấu hao trong kỳ	134.712.828	44.185.836	97.445.610	-	276.344.274
Thanh lý TSCĐ trong kỳ	-	(12.464.802.424)	-	-	(12.464.802.424)
Số cuối kỳ	**12.176.721.503**	**6.184.086.817**	**828.287.685**	**55.778.000**	**19.244.874.005**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.736.320.052	162.014.700	438.505.232	-	3.336.839.984
Số cuối kỳ	**2.601.607.224**	**117.828.864**	**341.059.622**	-	**3.060.495.710**

- Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 2.601.607.224 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng (xem thuyết minh số V.18).

- Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng Thiết bị cửa hàng kinh doanh và Văn phòng cho thuê số 277B CMT8, Phường Hòa Hưng, TP. Hồ Chí Minh.

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chi phí san lấp mặt bằng	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	25.255.147.500	2.620.320.917	319.531.500	28.194.999.917
Số cuối kỳ	**25.255.147.500**	**2.620.320.917**	**319.531.500**	**28.194.999.917**
Trong đó: Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng			*319.531.500*	***319.531.500***
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	-	960.706.605	319.531.500	1.280.238.105
Số cuối kỳ	**-**	**960.706.605**	**319.531.500**	**1.280.238.105**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	25.255.147.500	1.659.614.312	-	26.914.761.812
Số cuối kỳ	**25.255.147.500**	**1.659.614.312**	**-**	**26.914.761.812**

- Một số tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 25.255.147.500 VND 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. HCM (xem thuyết minh số V.18).

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty chỉ có Nhà và quyền sử dụng đất; chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	105.976.978.489	53.178.207.976	52.798.770.513
Khấu hao trong kỳ		1.526.662.509	
Thanh lý TSCĐ trong kỳ	(80.652.951.220)	(37.819.654.008)	
Số cuối kỳ	**25.324.027.269**	**16.885.216.477**	**8.438.810.792**

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 2.754.664.482 đồng.
- Toàn bộ bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 8.438.810.792 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem thuyết minh số V.18).
- Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê số 355-365 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP. Hồ Chí Minh.
- Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê của Cửa hàng kinh doanh và Văn phòng cho thuê 277B CMT8, Phường Hòa Hưng, TP. Hồ Chí Minh.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ 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 192 - 198 Ngô Gia Tự	523.520.568	523.520.568	-
Nhà, Số 07 - 09 Lý Thái Tổ	59.117.794	59.117.794	-
Văn phòng làm việc, Số 192 - 198 Ngô 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 Ngô Gia Tự	22.794.709.320	14.355.898.528	8.438.810.792
Cộng	**25.324.027.269**	**16.885.216.477**	**8.438.810.792**

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Giao nhận Hàng Quốc Tế	114.602.518.103	125.021.930.548
Công ty TNHH Hanwa Việt Nam	82.086.602.042	82.136.602.042
Công ty Cổ phần Đầu tư TM So Ho Nữu Ước	70.024.517.482	79.165.217.482
Phải trả cho các đối tượng khác	*240.081.023.637*	*220.062.442.166*
Cộng	**506.794.661.264**	**506.386.192.238**

12. Ng rời mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH TM XNK Long Hoàng	120.147.995.514	121.548.048.014
Công ty cổ phần Đầu tư Quốc tế Liên Hiệp Quốc	37.370.147.194	36.870.147.194
Công ty TNHH TM DV Tính Phát Vina	18.519.279.237	18.519.279.237
Công ty TNHH Vỏ xe Ô tô Triều Hải	18.111.627.907	18.648.837.209
Các khách hàng khác	80.215.585	30.165.495
Cộng	**194.229.265.437**	**195.616.477.149**

13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.693.598.526	21.521.325.089	1.374.022.446	27.588.946.061
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.885.355.233	32.917.562.089	-	45.802.917.322
Thuế thu nhập cá nhân	448.739.452	49.924.405	-	498.663.857
Tiền thuê đất	-	5.276.688	(5.276.688)	-
Các loại thuế khác	3.886.499.808	-	-	3.886.499.808
Cộng	**21.914.193.019**	**54.494.088.271**	**1.368.745.758**	**77.777.027.048**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hàng hóa xuất khẩu 0%
- Doanh thu nước 5%
- Hàng hóa tiêu thụ nội địa và dịch vụ khác 10%

Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế tiêu thụ đặc biệt

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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.

14. Phải trả người lao động

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	391.708.500	422.721.000
Cộng	**391.708.500**	**422.721.000**

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	95.334.895.886	74.873.765.207
Chi phí thuế TNCN nộp thay	317.477.776	508.200.000
Trích trước tiền thuê đất	587.181.734	229.263.716
Trích trước chi phí Upas LC	55.183.020.317	49.767.794.770
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	65.539.892
Cộng	**151.422.575.713**	**125.444.563.585**

16. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền trả trước về cho thuê bất động sản đầu tư	144.381.565	94.916.364
Cộng	**144.381.565**	**94.916.364**

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	123.763.000	94.410.000
Bảo hiểm xã hội	49.616.270	446.505.000
Bảo hiểm y tế	72.992.250	78.795.000
Bảo hiểm thất nghiệp	290.130	19.852.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	482.160.000	1.801.350.000
Công ty TNHH TM XNK Long Hoàng	189.030.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Bảo lãnh thanh toán	128.710.358.056	147.253.598.838
Công ty CP TM DV Đầu tư Trí Việt - Nhận cọc chuyển nhượng tài sản	2.541.000.000	200.541.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.951.660.146	2.490.864.099
Cộng	**324.961.839.852**	**352.726.374.937**

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư TM Soho Nữu Ước	2.950.000.000	2.400.000.000
Công ty CP TM Đầu tư Fujiyama	1.699.999.000	1.699.999.000
Công ty CP Giáo Dục TiTan	1.500.000.000	1.500.000.000
Các đối tượng khác-Nhận ký quỹ dài hạn	6.583.274.085	8.342.610.637
Cộng	**12.733.273.085**	**13.942.609.637**

18. Vay và nợ thuê tài chính

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
		Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	
Vay ngắn hạn ngân hàng	**440.041.430.716**	-	***(40.580.000.000)***	**399.461.430.716**
- Ngân hàng BIDV - CN TP. Hồ Chí Minh	*305.357.754.152*	-	*(40.500.000.000)*	*264.857.754.152*
- Ngân hàng VPBank - CN TP. Hồ Chí Minh	*117.831.784.369*	-		*117.831.784.369*
- Ngân hàng Sino Pac - CN TP. Hồ Chí Minh	*16.851.892.195*	-	*(80.000.000)*	*16.771.892.195*
Vay ngắn hạn khác	**10.500.000.000**			**10.500.000.000**
Cộng	**450.541.430.716**	-	**(40.580.000.000)**	**409.961.430.716**

Tổng hợp số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
		Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	
Vay ngắn hạn ngân hàng	440.041.430.716	-	(40.580.000.000)	399.461.430.716
Vay ngắn hạn khác	10.500.000.000	-	-	10.500.000.000
Cộng	**450.541.430.716**	-	**(40.580.000.000)**	**409.961.430.716**

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	125.995.987	-	(2.000.000)	123.995.987
Quỹ phúc lợi	249.772.625	-	(124.222.000)	125.550.625
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	(9.781.241.315)	-	(26.700.769)	(9.807.942.084)
Cộng	**(9.405.472.703)**	-	**(152.922.769)**	**(9.558.395.472)**

20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

* Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- USD	908,86	908,86
Cộng	**908,86**	**908,86**

21. Vốn chủ sở hữu

21a/ Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của các đối tượng khác	100%	495.762.640.000	495.762.640.000
Cộng	**100%**	**495.762.640.000**	**495.762.640.000**

21b/ Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	**495.762.640.000**	**495.762.640.000**
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	**495.762.640.000**	**495.762.640.000**
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		

21c/ Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**49.576.264**	**49.576.264**
- Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	**49.576.264**	**49.576.264**
+ Cổ phiếu phổ thông	49.576.264	49.576.264
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	**344.954**	**344.954**
+ Cổ phiếu phổ thông	344.954	344.954
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**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

21d/ Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi

- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

21đ/ Các quỹ của doanh nghiệp	**31.763.082.105**	**31.763.082.105**
- Quỹ đầu tư và phát triển	31.763.082.105	31.763.082.105

21e/ Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quĩ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	495.762.640.000	4.034.353.637	(11.978.525.300)	31.763.082.105	1.532.604.956	521.114.155.398
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-		(30.841.482.178)	(30.841.482.178)
Số dư cuối kỳ trước	**495.762.640.000**	**4.034.353.637**	**(11.978.525.300)**	**31.763.082.105**	**(29.308.877.222)**	**490.272.673.220**
Số dư đầu năm nay	495.762.640.000	4.034.353.637	(11.978.525.300)	31.763.082.105	(41.880.752.153)	477.700.798.289
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-			131.670.248.355	131.670.248.355
Số dư cuối kỳ này	**495.762.640.000**	**4.034.353.637**	**(11.978.525.300)**	**31.763.082.105**	**89.789.496.202**	**609.371.046.644**

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Doanh thu bán hàng hóa	1.940.015.343	157.751.270.643
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	10.051.033.074	10.862.473.150
Doanh thu dịch vụ khác	822.929.079	1.704.797.167
Cộng	**12.813.977.496**	**170.318.540.960**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

3. Giá vốn hàng bán

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.979.220.547	157.438.813.490
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.287.418.078	2.727.252.489
Giá vốn của dịch vụ khác	493.364.805	573.480.128
Cộng	**4.760.003.430**	**160.739.546.107**

4. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

	Quý 2/2026 #	Quý 2/2025
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	219.136.363.636	
Giá trị còn lại của BĐSĐT	(42.833.297.212)	
Cộng	**176.303.066.424** #	-
	- #	

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	(193.019.177)
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4.517.352	2.251.105
Lãi đầu tư trái phiếu	-	(80.753.425)
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	627.113
Cộng	**4.517.352**	**(270.894.384)**

6. Chi phí tài chính

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Chi phí lãi vay	9.963.539.048	10.708.841.309
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	45.447.028
Cộng	**9.963.539.048**	**10.754.288.337**

7. Chi phí bán hàng

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Chi phí cho nhân viên	623.521.591	547.300.866
Chi phí vật liệu, bao bì	4.979.561	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.092.918	40.870.692
Chi phí dịch vụ mua ngoài	296.120.124	650.729.618
- Chi phí tiện ích	*40.983.300*	122.435.830
- Chi phí thuê kho	*205.136.824*	528.293.788
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	*50.000.000*	-
Các chi phí bằng tiền khác	221.233.934	182.959.349
Cộng	**1.167.948.128**	**1.421.860.525**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Chi phí cho nhân viên	1.080.735.943	1.185.562.500
Chi phí vật liệu, bao bì	31.036.847	15.085.213
Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.722.805	48.722.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.758.941.754	3.194.399.868
Các chi phí khác	57.544.226	288.647.355
Cộng	**3.976.981.575**	**4.732.417.741**

9. Thu nhập khác

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	102.000.000	-
Thu nhập khác	-	20.001
Cộng	**102.000.000**	**20.001**

10. Chi phí khác

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Thuế bị phạt, bị truy thu	6.029.582	-
Chi phí khác	-	76.688.989
Cộng	**6.029.582**	**76.688.989**

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.016.408	15.085.213
Chi phí nhân công	1.704.257.534	1.732.863.366
Chi phí khấu hao tài sản cố định	630.358.044	1.201.906.983
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.255.061.878	4.988.579.486
Chi phí khác	1.300.018.722	1.516.575.835
Cộng	**7.925.712.586**	**9.455.010.883**

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 2/2026	Quý 2/2025
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	32.917.562.089	-
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN kỳ này	-	-
Cộng	**32.917.562.089**	

13.Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và Lợi nhuận sau thuế trong kỳ

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	169.349.059.509	(7.677.135.122)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	**169.349.059.509**	**(7.677.135.122)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	32.917.562.089	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**136.431.497.420**	**(7.677.135.122)**

14. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

VII. NHỮNG THÔNG TIN BỔ SUNG

1. Giao dịch giữa các bên liên quan:

a. Các bên liên quan

Tên đơn vị	Mối quan hệ
Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Giáo Dục Thiên Nam	Công ty con
Công ty cổ phần Nahaviwel	Công ty con
Công ty CP Phát triển KD TM Sài Gòn 168	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Thiên Nam Hòa	Cùng ban lãnh đạo
Công ty CP Phát triển nhà Vũng Tàu	Bên liên quan
Công ty TNHH TM DV Tính Phát Vina	Bên liên quan
Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán nội bộ, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	Ban điều hành và các nhân sự chủ chốt
- Ông Nguyễn Quang Hòa	*Chủ tịch Hội đồng quản trị*

b. Trong Quý 02/2026, Công ty có phát sinh nghiệp vụ với các bên có liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Ông Nguyễn Quang Hòa	Chi tạm ứng chi phí dự án	424.000.000
	Thu tiền tạm ứng	970.000.000
Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	Cho mượn tiền	20.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam	Hoàn trả tiền mượn	10.000.000
Công ty Cổ phần Nahaviwel	Cho mượn tiền	65.000.000
		-

c. Tại ngày 30/06/2026 số dư các khoản công nợ phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Nguyễn Quang Hòa	Phải thu khác	1.468.403.124	2.884.403.124
Công ty TNHH Công nghệ phẩm Thiên Nam	Phải thu ngắn hạn	1.695.837.832	1.695.837.832
	Phải thu khác	365.000.000	345.000.000
		-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Giáo dục Thiên Nam	Phải thu khác	2.035.000.000	2.075.000.000
		-	-
Công ty Cổ phần Nahaviwel	Phải thu ngắn hạn	5.847.007.770	5.847.007.770
	Phải thu khác	2.617.000.000	2.502.000.000
		-	-
Công ty CP PT KD TM Sài Gòn 168	Phải thu khác	66.563.858.863	66.563.858.863
Công ty Cổ phần TM DV Thiên Nam Hòa	Phải thu ngắn hạn	25.026.788.000	25.026.788.000
	Phải thu khác	6.070.000.000	6.070.000.000

d. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Quý 2/2026	Quý 2/2025
Bà Trịnh Lan Xuân - Tổng Giám đốc	110.000.000	69.600.000
Ông Nguyễn Minh Thư - Phó Tổng Giám đốc	78.800.000	92.400.000
Bà Lê Thị Thanh Thảo – Kế toán trưởng	90.200.000	84.600.000
Cộng	**279.000.000**	**246.600.000**

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 trình bày báo cáo bộ phận.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 07 năm 2026

Nguyễn Thị Thu Hiền	Lê Thị Thanh Thảo	Trịnh Lan Xuân
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L="Tòa nhà văn phòng Thiên Nam, Số 111-121 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam", CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU THIÊN NAM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301172041, E=thiennam@thiennamgroup.vn
Reason: Đã ký
Location:
Date: 2026.07.30 15:11:07+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.4.1