

Công ty Cổ phần Siêu Thanh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



Công ty Cổ phần Siêu Thanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 26

Công ty Cổ phần Siêu Thanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Siêu Thanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302563707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 3 năm 2002, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 169/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 10 tháng 12 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là bảo trì thiết bị văn phòng, máy photocopy, vật tư ngành in và phụ tùng, máy fax, quản lý các khoản đầu tư vào công ty con và kinh doanh bất động sản đầu tư.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số A20 Tân Phong, Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch	
Ông David Cam Hao Ong	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 31 tháng 1 năm 2023
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Thành viên	
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 18 tháng 11 năm 2022
Ông Nguyễn Văn Đại		bổ nhiệm ngày 18 tháng 11 năm 2022
Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 18 tháng 11 năm 2022

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Cái Kim Thoa	Trưởng ban	
Ông Nguyễn Lê Quang	Thành viên	
Ông Nguyễn Hồ Thanh Huy	Thành viên	miễn nhiệm ngày 18 tháng 11 năm 2022
Bà Bùi Thị Hương Lan	Thành viên	bổ nhiệm ngày 18 tháng 11 năm 2022

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đại	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 1 năm 2023
Ông Phạm Vĩnh Phú	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 31 tháng 1 năm 2023
Ông David Cam Hao Ong	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 31 tháng 1 năm 2023
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 31 tháng 1 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Văn Đại	kể từ ngày 1 tháng 2 năm 2023
Ông Yung Cam Meng	cho tới ngày 31 tháng 1 năm 2023

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



Công ty Cổ phần Siêu Thanh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Siêu Thanh ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đại
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 61194318/22990873

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Siêu Thanh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Siêu Thanh (“Công ty”), được lập ngày 8 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 26, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.1, của báo cáo tài chính trình bày việc Công ty không phải lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như theo quy định của Thông tư số 202/2014/TT-BTC - Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, do Công ty không có công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1



Phạm Xuân Tuân
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		312.093.913.389	76.146.085.953
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	266.876.794.637	54.692.841.516
111	1. Tiền		1.531.122.693	23.585.894
112	2. Các khoản tương đương tiền		265.345.671.944	54.669.255.622
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	8.242.467.405
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	8.242.467.405
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		43.044.909.535	13.210.777.032
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	42.257.292.000	-
135	2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	-	6.400.000.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	787.617.535	6.810.777.032
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.172.209.217	-
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	2.172.209.217	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		-	207.455.477.562
210	I. Phải thu dài hạn		-	622.125.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	-	622.125.000
230	II. Bất động sản đầu tư	8	-	53.066.295.605
231	1. Nguyên giá		-	77.469.580.978
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		-	(24.403.285.373)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	9	-	153.767.056.957
251	1. Đầu tư vào các công ty con		-	151.799.850.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	4.500.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(2.532.793.043)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		312.093.913.389	283.601.563.515

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		53.653.127.196	10.554.113.095
310	I. Nợ ngắn hạn		53.653.127.196	5.920.342.095
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	34.572.454.400	-
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	15.238.647.779	1.361.110.240
314	3. Phải trả người lao động		88.632.682	199.982.229
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn		15.000.000	15.000.000
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	590.909.091
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	12	73.999.612	88.947.812
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.664.392.723	3.664.392.723
330	II. Nợ dài hạn		-	4.633.771.000
337	7. Phải trả dài hạn khác	12	-	4.633.771.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		258.440.786.193	273.047.450.420
410	I. Vốn chủ sở hữu	13.1	258.440.786.193	273.047.450.420
411	1. Vốn cổ phần		257.209.020.000	257.209.020.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		257.209.020.000	257.209.020.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.231.766.193	15.838.430.420
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.231.766.193	15.838.430.420
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		312.093.913.389	283.601.563.515



Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập



Trần Thị Kim Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đại
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.1	340.057.525.933	9.208.241.819
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	15	92.515.899.457	2.128.064.004
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		247.541.626.476	7.080.177.815
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	14.2	11.224.134.958	16.980.445.563
22	5. Chi phí tài chính	16	168.310.957	2.532.793.043
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	17	3.404.953.578	3.609.178.167
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		255.192.496.899	17.918.652.168
31	8. Thu nhập khác		-	5
32	9. Chi phí khác		77.060.892	-
40	10. (Lỗ) lợi nhuận khác		(77.060.892)	5
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		255.115.436.007	17.918.652.173
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.1	51.094.433.234	1.135.236.660
60	13. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		204.021.002.773	16.783.415.513
70	14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	7.932	653
71	15. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21	7.932	653



Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập



Trần Thị Kim Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đại
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		255.115.436.007	17.918.652.173
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao bất động sản đầu tư	8	1.064.032.002	2.128.064.004
03	(Hoàn nhập dự phòng) trích lập dự phòng		(2.532.793.043)	2.532.793.043
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(260.225.386.481)	(16.976.100.164)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(6.578.711.515)	5.603.409.056
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(41.922.577.357)	222.379.639
11	Tăng các khoản phải trả		34.778.030.851	2.337.883.721
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	11	(53.781.651.737)	(1.155.919.708)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(67.504.909.758)	7.007.752.708
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		312.537.276.148	-
23	Tiền chi cho vay		(6.236.685.227)	(14.642.467.405)
24	Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn		21.211.322.989	2.800.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(27.720.000.000)
26	Tiền thu hồi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn		158.944.932.000	-
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức		11.844.632.169	19.788.300.383
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		498.301.478.079	(19.774.167.022)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	Cổ tức đã trả	13.2	(218.612.615.200)	(14.660.011.980)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(218.612.615.200)	(14.660.011.980)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		212.183.953.121	(27.426.426.294)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		54.692.841.516	82.119.267.810
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	266.876.794.637	54.692.841.516



Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập



Trần Thị Kim Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đại
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Siêu Thanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0302563707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 3 năm 2002, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 169/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 10 tháng 12 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là bảo trì thiết bị văn phòng, máy photocopy, vật tư ngành in và phụ tùng, máy fax, quản lý các khoản đầu tư vào công ty con và kinh doanh bất động sản đầu tư.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số A20 Tân Phong, Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4 (31 tháng 12 năm 2021: 6).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu trong các công ty con: Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh, Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh và Công ty Cổ phần Nam Thanh Sài Gòn (*Thuyết minh số 9*). Theo đó, vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có công ty con và không phải lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như theo quy định tại Điều 5 và Điều 48, Thông tư Số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Công ty đã thông báo tới Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, về việc thay đổi mô hình công ty (từ mô hình có công ty con sang mô hình không có công ty con và đơn vị kế toán trực thuộc) và loại báo cáo tài chính công bố thông tin (từ loại báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con sang loại báo cáo tài chính của Công ty).

2.2 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	46 năm
Nhà cửa	25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

3.5 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.6 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.8 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 trả và 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 kỳ kế toán mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 trả và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.11 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty trong năm, trong khi các khoản doanh thu khác và lợi nhuận khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty kinh doanh ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận theo khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin bộ phận.

3.12 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	1.531.122.693	23.585.894
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>265.345.671.944</u>	<u>54.669.255.622</u>
TỔNG CỘNG	<u>266.876.794.637</u>	<u>54.692.841.516</u>

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc một (1) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,5%/năm đến 6,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 20)	<u>42.257.292.000</u>	<u>-</u>

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 20)	<u>-</u>	<u>6.400.000.000</u>

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	787.617.535	6.810.777.032
Lãi phải thu	787.617.535	350.817.032
Ký quỹ, ký cược	-	25.860.000
Phải thu khác	-	18.900.000
Cổ tức phải thu	-	6.415.200.000
Dài hạn	-	622.125.000
Ký quỹ, ký cược	-	622.125.000
TỔNG CỘNG	<u>787.617.535</u>	<u>7.432.902.032</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên khác</i>	787.617.535	1.015.422.580
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 20)</i>	-	6.417.479.452

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Nhà cửa</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	27.782.120.978	49.687.460.000	77.469.580.978
Thanh lý (*)	<u>(27.782.120.978)</u>	<u>(49.687.460.000)</u>	<u>(77.469.580.978)</u>
Số cuối năm	-	-	-
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(13.650.925.373)	(10.752.360.000)	(24.403.285.373)
Khấu hao trong năm	(526.414.002)	(537.618.000)	(1.064.032.002)
Thanh lý (*)	<u>14.177.339.375</u>	<u>11.289.978.000</u>	<u>25.467.317.375</u>
Số cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>14.131.195.605</u>	<u>38.935.100.000</u>	<u>53.066.295.605</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông số 26/NQ-ĐHĐCĐ/ST8 ngày 28 tháng 4 năm 2022 ("Nghị quyết số 26/NQ-ĐHĐCĐ/ST8"), Hội đồng Quản trị đã thông qua Quyết định số 26/QĐ-HĐQT/ST8 ngày 27 tháng 5 năm 2022 và Quyết định số 35/QĐ-HĐQT/ST8 ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc thanh lý các bất động sản đầu tư tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Các giao dịch này được hoàn thành trong tháng 6 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
	Cổ phiếu	VND	Cổ phiếu	VND
Đầu tư vào các công ty con (*)	-	-	151.799.850.000	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	4.500.000.000	
<i>Trong đó:</i>				
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư</i>				
<i>Kinh doanh Điện lực</i>				
<i>Thành phố Hồ Chí Minh</i>				
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-	450.000	4.500.000.000
			(2.532.793.043)	
TỔNG CỘNG			153.767.056.957	

(*) Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn đầu tư	Tỷ lệ lợi	Vốn đầu tư	Tỷ lệ lợi
		ích và quyền biểu quyết		ích và quyền biểu quyết
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh (i)	-	-	37.879.850.000	55,06%
Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh (ii)	-	-	106.920.000.000	90,00%
Công ty Cổ phần Nam Thanh Sài Gòn (iii)	-	-	7.000.000.000	70,00%
TỔNG CỘNG			151.799.850.000	

- (i) Căn cứ vào Nghị quyết số 26/NQ-ĐHĐCĐ/ST8, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quyết định số 46/QĐ-HĐQT/ST8 ngày 7 tháng 7 năm 2022 về việc đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh cho một bên thứ ba với giá chuyển nhượng 36.743.454.500 VND. Giao dịch này được hoàn thành vào ngày 15 tháng 7 năm 2022.
- (ii) Căn cứ vào Nghị quyết số 26/NQ-ĐHĐCĐ/ST8, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quyết định số 40/QĐ-HĐQT/ST8 ngày 27 tháng 6 năm 2022 về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh cho một bên thứ ba với giá chuyển nhượng 112.266.000.000 VND. Giao dịch này được hoàn thành vào ngày 29 tháng 6 năm 2022.
- (iii) Căn cứ vào Nghị quyết số 26/NQ-ĐHĐCĐ/ST8, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quyết định số 25/QĐ-HĐQT/ST8 ngày 2 tháng 6 năm 2022 về việc đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Nam Thanh Sài Gòn cho một bên thứ ba với giá chuyển nhượng 7.000.000.000 VND. Giao dịch này được hoàn thành vào ngày 16 tháng 6 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Phân phối Synnex FPT	<u>34.572.454.400</u>	<u>-</u>

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	515.009.286	51.094.433.234	(51.609.442.520)	-
Thuế giá trị gia tăng	184.744.018	25.212.910.147	(10.172.370.519)	15.225.283.646
Thuế thu nhập cá nhân	<u>661.356.936</u>	<u>11.239.592.365</u>	<u>(11.887.585.168)</u>	<u>13.364.133</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.361.110.240</u>	<u>87.546.935.746</u>	<u>(73.669.398.207)</u>	<u>15.238.647.779</u>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>-</u>	<u>2.172.209.217</u>	<u>-</u>	<u>2.172.209.217</u>

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	73.999.612	88.947.812
Cổ tức phải trả	40.848.555	25.796.755
Thu hộ	33.151.057	33.151.057
Nhận ký quỹ, ký cược	-	30.000.000
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	<u>-</u>	<u>4.633.771.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>73.999.612</u>	<u>4.722.718.812</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

13.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND		
	Vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước			
Số đầu năm	257.209.020.000	14.487.556.107	271.696.576.107
Cổ tức đã công bố	-	(15.432.541.200)	(15.432.541.200)
Lợi nhuận thuần trong năm		16.783.415.513	16.783.415.513
Số cuối năm	<u>257.209.020.000</u>	<u>15.838.430.420</u>	<u>273.047.450.420</u>
Năm nay			
Số đầu năm	257.209.020.000	15.838.430.420	273.047.450.420
Cổ tức đã công bố (*)	-	(218.627.667.000)	(218.627.667.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	204.021.002.773	204.021.002.773
Số cuối năm	<u>257.209.020.000</u>	<u>1.231.766.193</u>	<u>258.440.786.193</u>

(*) Căn cứ vào Nghị quyết số 26/NQ-ĐHĐCĐ/ST8, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quyết định số 50/QĐ-HĐQT/ST8 ngày 18 tháng 7 năm 2022 về việc tạm ứng cổ tức năm 2022 bằng tiền với số tiền là 218.627.667.000 VND (mỗi cổ đông đang nắm giữ 1 cổ phiếu nhận 8.500 VND).

13.2 Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>257.209.020.000</u>	<u>257.209.020.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	218.627.667.000	15.432.541.200
Cổ tức đã trả	218.612.615.200	14.660.011.980

13.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	25.720.902	25.720.902
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	25.720.902	25.720.902
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	25.720.902	25.720.902

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. DOANH THU

14.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	288.766.041.818	-
Doanh thu bán hàng	40.437.600.000	-
Doanh thu hoạt động cho thuê	10.592.672.001	9.077.636.364
Doanh thu cung cấp dịch vụ	261.212.114	130.605.455
Doanh thu thuần	<u>340.057.525.933</u>	<u>9.208.241.819</u>

14.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay và lãi tiền gửi	5.866.232.672	4.514.900.164
Lãi do thanh lý khoản đầu tư vào các công ty con	5.346.000.000	-
Cổ tức	-	12.461.200.000
Khác	11.902.286	4.345.399
TỔNG CỘNG	<u>11.224.134.958</u>	<u>16.980.445.563</u>

15. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	52.164.987.455	-
Giá vốn của hàng hóa đã bán	39.286.880.000	-
Giá vốn cho thuê	1.064.032.002	2.128.064.004
TỔNG CỘNG	<u>92.515.899.457</u>	<u>2.128.064.004</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.621.395.500	-
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư công ty con	(2.532.793.043)	2.532.793.043
Khác	79.708.500	-
TỔNG CỘNG	168.310.957	2.532.793.043

17. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	2.397.505.934	2.725.156.234
Chi phí dịch vụ mua ngoài	510.152.292	448.030.397
Khác	497.295.352	435.991.536
TỔNG CỘNG	3.404.953.578	3.609.178.167

18. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đầu tư	91.451.867.455	-
Chi phí nhân viên	2.397.505.934	2.725.156.234
Chi phí hao mòn (<i>Thuyết minh số 8</i>)	1.064.032.002	2.128.064.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	510.152.292	448.030.397
Khác	497.295.352	435.991.536
TỔNG CỘNG	95.920.853.035	5.737.242.171

19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo 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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

19.1 Chi phí thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	255.115.436.007	17.918.652.173
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	51.023.087.201	3.583.730.435
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Cổ tức	-	(2.492.240.000)
Chi phí không được trừ	71.346.033	43.746.225
Chi phí thuế TNDN	51.094.433.234	1.135.236.660

19.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận kế toán được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

20. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh	Công ty con cho đến ngày 29 tháng 6 năm 2022 Bên liên quan (cùng thành viên quản lý chủ chốt) từ ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	Công ty con cho đến ngày 15 tháng 7 năm 2022 Bên liên quan (cùng thành viên quản lý chủ chốt) từ ngày 16 tháng 7 năm 2022
Công ty Cổ phần Nam Thanh Sài Gòn	Công ty con cho đến ngày 16 tháng 6 năm 2022 Bên liên quan (cùng thành viên quản lý chủ chốt) từ ngày 17 tháng 6 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các công ty có liên quan trong năm được trình bày như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh	(*)	Cho vay	70.350.000.000	9.000.000.000
		Thu hồi cho vay	70.350.000.000	11.800.000.000
		Bán hàng	40.437.600.000	-
		Bán tài sản	11.656.950.909	-
		Lãi cho vay	725.075.647	25.446.574
		Góp vốn	-	27.720.000.000
		Cổ tức	6.415.200.000	14.746.000.000
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	(**)	Cho vay	35.900.000.000	32.860.000.000
		Cổ tức	-	700.000.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh	(*)	Bán hàng	<u>42.257.292.000</u>	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	(**)	Cho vay	<u>-</u>	<u>6.400.000.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh	(*)	Cổ tức phải thu	-	6.415.200.000
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	(**)	Lãi cho vay	<u>-</u>	<u>2.279.452</u>
			<u>-</u>	<u>6.417.479.452</u>

(*) Công ty con cho đến ngày 29 tháng 6 năm 2022

Bên liên quan (cùng thành viên quản lý chủ chốt) từ ngày 30 tháng 6 năm 2022

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Ông Yung Cam Meng và các thành viên mật thiết trong gia đình nắm giữ 95,73% sở hữu trong Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh.

(**) Công ty con cho đến ngày 15 tháng 7 năm 2022

Bên liên quan (cùng thành viên quản lý chủ chốt) từ ngày 16 tháng 7 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:

Cá nhân	Vị trí	VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch	216.000.000	207.000.000
Ông David Cam Hao Ong	Phó Chủ tịch/Phó Tổng Giám đốc	576.000.000	552.000.000
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	516.000.000	494.500.000
Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên HĐQT	18.488.889	-
Ông Nguyễn Văn Đại	Thành viên HĐQT	18.488.889	-
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT	137.511.111	149.500.000
Ông Phạm Vĩnh Phú	Tổng Giám đốc	420.000.000	402.500.000
Bà Cái Kim Thoa	Trưởng Ban kiểm soát	350.579.037	319.806.858
Bà Bùi Thị Hương Lan	Thành viên Ban kiểm soát	4.266.667	-
Ông Nguyễn Hồ Thanh Huy	Thành viên Ban kiểm soát	31.733.333	34.500.000
Ông Nguyễn Lê Quang	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	34.500.000
TỔNG CỘNG		2.325.067.926	2.194.306.858

21. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN (VND)	204.021.002.773	16.783.415.513
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	204.021.002.773	16.783.415.513
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	25.720.902	25.720.902
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7.932	653

Không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động với các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	196.000.000	4.094.100.000
Từ 1 đến 5 năm	-	1.705.875.000
TỔNG CỘNG	196.000.000	5.799.975.000

23. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông bất thường số 18/2022/NQ-ĐHĐCĐ/ST8 ngày 18 tháng 11 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua Quyết định số 12/QĐ-HĐQT/ST8 ngày 31 tháng 1 năm 2023 về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 với tỷ lệ sở hữu 95%.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Nguyễn Thị Thu Thủy
Người lập



Trần Thị Kim Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đại
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2023

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2023 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn