

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XUÂN HÒA VIỆT NAM**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 – 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 41



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Việt Anh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Tiến Hải	Thành viên
Ông Khúc Văn Quang	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Trương Hồng Phong	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Tùng Anh	Thành viên
Bà Trần Thanh Hằng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Khúc Văn Quang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/3/2023)
Ông Khúc Mạnh Việt	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/3/2023)
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/3/2023)
Ông Lê Văn Giang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03/8/2023)
Bà Đặng Thanh Thùy	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/02/2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách 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 việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán 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, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, 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 liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Ngày 05 tháng 4 năm 2024

Số: 84/2024/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
của Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam**

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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 được trình bày từ trang 06 đến trang 41.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc 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 các thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống 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 đã 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 4.2 "Phải thu của khách hàng" và Thuyết minh 4.4 "Phải thu khác". Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang theo dõi khoản công nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện theo hợp đồng của Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội với số tiền lần lượt khoảng 15,62 tỷ VND và 2,37 tỷ VND. Ban Tổng Giám đốc Công ty có và cơ sở đánh giá các khoản công nợ trên có khả năng thu hồi và chuyển sang theo dõi là các khoản phải thu dài hạn. Ngoài ra, để đảm bảo thận trọng trong quản trị rủi ro, Ban Tổng Giám đốc đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi liên quan với giá trị 1,5 tỷ VND như trình bày tại Thuyết minh 4.5 "Dự phòng phải thu khó đòi". Vấn đề nêu trên không ảnh hưởng tới ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 300323.076/BCTC.KT2 phát hành ngày 30/3/2023, công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ khoản mục "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" liên quan đến khoản công nợ phải thu đã quá hạn thanh toán theo hợp đồng của Công ty Cổ phần Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 với số tiền lần lượt khoảng 15,77 tỷ VND và 15,62 tỷ VND. Nguyên nhân do kiểm toán viên tiền nhiệm đã thực hiện các thủ tục cần thiết nhưng chưa thu thập được cơ sở đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu hồi của khoản công nợ này.



Lê Duy Trung
Phó Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4222-2024-026-1

Hoàng Anh Tú
Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4413-2023-026-1



Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		523.763.666.061	435.854.478.575
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	24.443.523.576	16.120.259.434
1. Tiền	111		24.443.523.576	16.120.259.434
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		314.149.863.479	266.159.039.606
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	83.586.687.931	131.454.440.630
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	234.795.035.220	136.133.294.198
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	2.153.651.697	3.637.092.297
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(6.798.599.821)	(5.478.875.971)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		413.088.452	413.088.452
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	180.377.492.992	152.570.290.695
1. Hàng tồn kho	141		183.012.405.531	152.876.260.233
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.634.912.539)	(305.969.538)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.792.786.014	1.004.888.840
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	357.769.171	816.714.180
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.14	4.434.077.136	146.933.197
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	939.707	41.241.463
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		212.603.933.760	183.393.226.930
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		16.490.046.751	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.2	15.623.247.251	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	2.366.799.500	-
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	4.5	(1.500.000.000)	-
II. Tài sản cố định	220		109.294.692.351	127.309.611.269
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	108.066.907.139	127.005.852.873
Nguyên giá	222		383.942.982.031	387.547.727.183
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(275.876.074.892)	(260.541.874.310)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	1.227.785.212	303.758.396
Nguyên giá	228		4.639.933.998	3.519.973.998
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.412.148.786)	(3.216.215.602)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		47.413.028.316	20.036.017.361
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	47.413.028.316	20.036.017.361
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		27.336.701.068	16.336.701.068
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4.11	27.336.701.068	16.336.701.068
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.069.465.274	19.710.897.232
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	12.069.465.274	19.710.897.232
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		736.367.599.821	619.247.705.505

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		422.051.771.194	342.311.314.322
I. Nợ ngắn hạn	310		384.201.011.779	334.520.812.602
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	34.811.118.113	88.348.493.435
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	14.469.371.706	18.334.509.852
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	350.789.040	2.415.251.228
4. Phải trả người lao động	314		8.894.412.307	9.331.530.949
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		629.914.686	877.941.398
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	5.379.056.711	7.140.702.905
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	318.841.545.175	207.844.378.794
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		824.804.041	228.004.041
II. Nợ dài hạn	330		37.850.759.415	7.790.501.720
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	37.850.759.415	7.790.501.720
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.17	314.315.828.627	276.936.391.183
I. Vốn chủ sở hữu	410		314.315.828.627	276.936.391.183
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		210.965.000.000	210.965.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		210.965.000.000	210.965.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(100.000.000)	(100.000.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế	421		103.450.828.627	66.071.391.183
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		65.371.391.183	31.704.747.424
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		38.079.437.444	34.366.643.759
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		736.367.599.821	619.247.705.505



Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Ngày 05 tháng 4 năm 2024

Nguyễn Thị Hiếu
Kế toán trưởng

Đặng Thị Hoa
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	799.833.446.348	562.668.672.189
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	10.370.235.239	13.416.315.594
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		789.463.211.109	549.252.356.595
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	698.356.211.045	452.587.384.779
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		91.107.000.064	96.664.971.816
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	41.657.227.102	29.038.739.067
7. Chi phí tài chính	22	5.5	23.707.751.020	12.104.331.965
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.821.314.564	11.027.738.924
8. Chi phí bán hàng	25	5.6	26.307.889.729	35.005.256.929
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	47.191.439.974	44.571.850.972
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.557.146.443	34.022.271.017
11. Thu nhập khác	31	5.8	2.781.428.476	2.804.981.836
12. Chi phí khác	32		66.413.609	539.458.018
13. Lợi nhuận khác	40		2.715.014.867	2.265.523.818
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		38.272.161.310	36.287.794.835
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	192.723.866	1.921.151.076
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.10	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		38.079.437.444	34.366.643.759
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	1.806	1.597
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.17.4	1.806	1.597



Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Ngày 05 tháng 4 năm 2024

Nguyễn Thị Hiếu
Kế toán trưởng

Đặng Thị Hoa
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.9	38.272.161.310	36.287.794.835
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.10	19.723.798.249	21.984.165.115
- Các khoản dự phòng	03	5.10	5.148.666.851	2.302.663.671
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	5.4	(55.554.469)	245.157.425
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(41.468.207.855)	(28.810.157.950)
- Chi phí lãi vay	06	5.5	22.821.314.564	11.027.738.924
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		44.442.178.650	43.037.362.020
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(75.655.868.962)	(113.894.715.534)
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(29.919.799.749)	(14.418.725.248)
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(61.486.154.746)	34.116.882.669
- Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12		8.100.376.967	(4.771.835.023)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(22.682.444.809)	(10.909.318.581)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.9	(1.928.346.176)	(3.035.847.338)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(103.200.000)	(225.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(139.233.258.825)	(70.101.197.035)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(24.535.784.610)	(21.926.955.165)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		565.682.008	
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	6.2	(11.000.000.000)	
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41.532.323.347	28.845.445.444
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.562.220.745	6.919.390.279
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		880.708.724.362	413.006.798.846
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(739.651.300.286)	(348.095.487.956)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		141.057.424.076	64.911.310.890
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		8.386.385.996	1.729.504.134
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	16.120.259.434	14.498.439.623
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(63.121.854)	(107.684.323)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	24.443.523.576	16.120.259.434



Nguyễn Anh Tuấn
 Tổng Giám đốc
 Ngày 05 tháng 4 năm 2024

Nguyễn Thị Hiếu
 Kế toán trưởng

Đặng Thị Hoa
 Người lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty TNHH MTV Nội thất Xuân Hòa, được thành lập theo Quyết định số 5614/QĐ/UBND ngày 07/10/1993 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Ngày 31/3/2015, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội đã đưa ra Quyết định số 1365/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Nội thất Xuân Hòa. Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Xuân Hòa Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2500161922 ngày 10/12/2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp lần đầu và các Giấy phép thay đổi sau đó 07 lần với lần gần đây nhất vào ngày 12/10/2022.

Công ty được chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là XHC theo Quyết định số 675/GĐ-SGDHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 26/10/2016.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 210.965.000.000 VND, chia thành 21.096.500 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại đường Nguyễn Văn Linh, Phường Xuân Hòa, Thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 522 người (tại ngày 01/01/2023 là 541 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm về nội thất.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty trong năm là:

- Sản xuất giường, tủ, bàn ghế;
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại;
- Sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ dùng kim loại thông dụng;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân loại vào đầu (chi tiết: sản xuất thiết bị bằng kim loại, cửa an toàn; kết sắt, hộp và ống tuýp có thể gấp lại được, đinh tán, vòng đệm và các sản phẩm không ren tương tự; đinh vít, bulong, đai ốc và các sản phẩm có ren tương tự);
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác;
- Sản xuất sản phẩm từ plastic;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đầu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty có các chi nhánh sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Hà Nội	Số 7 Yên Thế, P. Điện Biên Phủ, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội
Chi nhánh Miền Trung	Số 169 Nguyễn Chánh, P. Hòa Khánh Bắc, Q. Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	115A khu chế xuất Linh Trung, đường số 4, P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết hoạt động như sau:

<u>Công ty liên doanh, liên kết</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Ngành nghề kinh doanh</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội	Số 144, Đường Trần Phú, Phường Phúc Thắng, Thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm nội thất ô tô gồm ghế, bọc cửa và các sản phẩm khác; sản xuất yên xe gắn máy; Kinh doanh xuất khẩu, nhập khẩu khuôn cối, đồ gá và dụng cụ phục vụ sản xuất nội thất ô tô, xe máy; Sản xuất khuôn cối, đồ gá, vật tư và dụng cụ (súng hơi hoạt động bằng khí nén, súng bắn ghim hoạt động bằng khí nén, cờ lê lực) phục vụ sản xuất nội thất ô tô, xe máy.	30%	30%
Công ty CP Nội thất Demy	Số 7 phố Yên Thế, Phường Điện Biên, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế	20%	20%
Công ty CP Xuân Hòa Power	Số 7 phố Yên Thế, Phường Điện Biên, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy móc	34%	34%
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	Số 7 phố Yên Thế, Phường Điện Biên, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất cơ khí, máy móc, dây chuyền sản xuất cần trục, thang máy, thang cuốn, băng tải	20%	20%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.2 Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Công ty đã tuân thủ 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 này.

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự dựa trên đánh giá khả năng thu hồi của Ban Tổng Giám đốc.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dờ dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ;
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định;
- Chi phí trả trước tiền thuê đất;
- Các chi phí trả trước khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.7 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn (tiếp)

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Cụ thể như sau:

	Thời gian sử dụng ước tính (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc, thiết bị	04 – 10
Phương tiện vận tải	04 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.8 Tài sản cố định vô hình và hao mòn

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình cụ thể như sau:

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

3.9 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

3.12 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.13 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào năm sau nhưng trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào năm sau và sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh khoản giảm trừ.

3.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.15 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.16 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm hoa hồng bán hàng, lương nhân viên bộ phận kinh doanh, khác,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê đất, thuê 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.

3.17 Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" và Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp". Theo đó, các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh 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:

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

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập Bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Năm 2023, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

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 nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng (thuế "GTGT") của các hàng hóa, vật tư, thành phẩm do Công ty cung cấp theo mức thuế suất 10%

Theo Nghị định 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 101/2023/QH15 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 24/6/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/7/2023 đến hết ngày 31/12/2023.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt	169.175.963	4.224.605.096
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.274.347.613	11.895.654.338
Cộng	24.443.523.576	16.120.259.434

4.2 Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ các bên liên quan	4.306.797.088	6.338.403.263
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội	3.129.318.258	6.338.403.263
Công ty Cổ phần Thang máy Xuân Hòa	1.177.478.830	-
Phải thu bên thứ ba	79.279.890.843	125.116.037.367
Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội (i)	-	15.623.247.251
IKEA Supply AG	19.801.519.539	2.951.769.600
Công ty CP Công nghiệp ESP Việt Nam	-	13.606.662.439
Công ty CP Công nghiệp FireWind	2.707.214.620	12.307.694.083
Công ty CP Nội thất Xuân Hòa	1.131.078.537	9.014.804.290
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư KSH	2.906.718.081	6.265.468.487
Khách hàng khác	52.733.360.066	65.346.391.217
Cộng	83.586.687.931	131.454.440.630
Dài hạn		
Phải thu bên thứ ba	15.623.247.251	-
Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội (i)	15.623.247.251	-
Cộng	15.623.247.251	-

(i) Đây là khoản công nợ phải thu đã quá hạn thanh toán. Tuy nhiên căn cứ vào Biên bản cuộc họp tổ công tác ngày 11/01/2024 về việc rà soát khó khăn, vướng mắc và thúc đẩy thực hiện dự án đầu tư xây dựng Cơ sở 2 Bệnh viện Bạch Mai; Công văn số 47/BCNYT-KHTH ngày 18/03/2024 về việc rà soát hợp đồng và phối hợp tiếp tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng Cơ sở 2 Bệnh viện Bạch Mai và Biên bản làm việc ngày 02/8/2023 giữa Công ty với Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội về việc cam kết/thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng số 2907/2016/HĐ-XDBM-05 và kế hoạch thanh toán công nợ, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khoản công nợ trên có khả năng thu hồi trong thời gian tới và chuyển sang theo dõi là khoản phải thu dài hạn. Ngoài ra, để đảm bảo thận trọng trong quản trị rủi ro, Ban Tổng Giám đốc đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi liên quan với giá trị 1,5 tỷ VND như trình bày tại Thuyết minh 4.5 "Dự phòng phải thu khó đòi".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trả trước cho các bên thứ ba	234.795.035.220	136.133.294.198
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Quốc tế Thăng Long	42.443.799.920	41.500.000.000
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Đông Nam Á	40.000.000.000	-
Công ty CP An toàn Việt Safe	38.000.000.000	-
Công ty CP Dược Tuyên Quang	27.000.000.000	27.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Hoàng Thành	24.099.000.000	-
Công ty CP Dược Trung ương Fisamec	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty CP Ecopha	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư Thương mại Bảo An	10.199.999.700	-
Đối tượng khác	28.052.235.600	42.633.294.198
Cộng	234.795.035.220	136.133.294.198

4.4 Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Ký cược, ký quỹ	18.974.105	2.379.113.638
Tạm ứng	1.977.950.577	1.186.863.966
Phải thu khác	156.727.015	71.114.693
Cộng	2.153.651.697	3.637.092.297
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ (i)	2.366.799.500	-
Cộng	2.366.799.500	-

(i) Khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng của Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội là 2.366.799.500 VND. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá các khoản công nợ này có khả năng thu hồi như được trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu của khách hàng" và chuyển sang theo dõi là khoản phải thu dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.5 Dự phòng phải thu khó đòi

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Văn hóa & Thương mại Nguyễn Đức	1.367.032.288	956.922.601
Ông Phạm Hoàng Hiệp	693.200.000	643.200.000
Công ty CP Contrexim Hồng Hà	584.991.799	584.991.799
Các đối tượng khác	4.153.375.734	3.293.761.571
Cộng	6.798.599.821	5.478.875.971
Dài hạn		
Công ty CP Nội thất và Thiết bị Kỹ thuật Hà Nội (i)	1.500.000.000	-
Cộng	1.500.000.000	-

(i) Như trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu của khách hàng"

4.6 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Giá gốc	183.012.405.531	152.876.260.233
Nguyên liệu, vật liệu	95.398.221.727	67.349.529.896
Công cụ, dụng cụ	567.229.116	638.238.383
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	27.631.350.055	35.698.138.779
Thành phẩm	35.117.404.076	44.610.488.500
Hàng hóa	24.298.200.557	4.579.864.675
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.634.912.539)	(305.969.538)
Nguyên liệu, vật liệu	(284.390.559)	-
Thành phẩm	(2.350.521.980)	(305.969.538)
Cộng	180.377.492.992	152.570.290.695

Công ty đã thế chấp toàn bộ hàng tồn kho với giá trị tối thiểu tại mọi thời điểm là 85 tỷ VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 02/2021/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 18/3/2021 và thế chấp nguyên vật liệu, thành phẩm và bán thành phẩm được tài trợ bởi khoản vay từ IKEA Supply AG theo hợp đồng vay số 206352 ngày 19/9/2023 để đảm bảo cho chính khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.7 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	299.233.488	577.605.952
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	58.535.683	239.108.228
Cộng	357.769.171	816.714.180
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	6.754.924.785	13.912.934.315
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định	4.465.130.304	5.565.457.116
Chi phí thuê đất	136.296.497	232.505.801
Chi phí trả trước dài hạn khác	713.113.688	-
Cộng	12.069.465.274	19.710.897.232



CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN HÒA VIỆT NAM

Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Xuân Hòa, Thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.8 Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2023	88.897.278.975	272.352.337.305	15.092.511.989	11.205.598.914	387.547.727.183
Mua sắm	337.028.932	446.268.000	160.977.899	274.442.000	1.218.716.831
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.394.265.800)	(429.196.183)	-	(4.823.461.983)
Tại ngày 31/12/2023	89.234.307.907	268.404.339.505	14.824.293.705	11.480.040.914	383.942.982.031
HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2023	64.702.921.197	177.356.678.797	12.704.792.288	5.777.482.028	260.541.874.310
Khấu hao	3.316.406.956	14.150.311.039	866.328.442	1.194.818.628	19.527.865.065
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.764.468.300)	(429.196.183)	-	(4.193.664.483)
Tại ngày 31/12/2023	68.019.328.153	187.742.521.536	13.141.924.547	6.972.300.656	275.876.074.892
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2023	24.194.357.778	94.995.658.508	2.387.719.701	5.428.116.886	127.005.852.873
Tại ngày 31/12/2023	21.214.979.754	80.661.817.969	1.682.369.158	4.507.740.258	108.066.907.139

Công ty đã thế chấp máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 35.144.996.500 VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 31/12/2023, nguyên giá máy móc, thiết bị đã hết khấu hao và tạm thời không sử dụng, chờ thanh lý là 31.816.609.630 VND.

Tại ngày 31/12/2023, nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 170.574.769.714 VND (tại ngày 01/01/2023 là 160.953.444.041 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.9 Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2023	3.385.921.498	134.052.500	3.519.973.998
Mua sắm	1.119.960.000	-	1.119.960.000
Tại ngày 31/12/2023	4.505.881.498	134.052.500	4.639.933.998
HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2023	3.082.163.102	134.052.500	3.216.215.602
Khấu hao	195.933.184	-	195.933.184
Tại ngày 31/12/2023	3.278.096.286	134.052.500	3.412.148.786
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	303.758.396	-	303.758.396
Tại ngày 31/12/2023	1.227.785.212	-	1.227.785.212

Tại ngày 31/12/2023, nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 2.911.637.628 VND (tại ngày 01/01/2023 là 2.701.637.628 VND).

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	47.413.028.316	19.830.404.226
Mở rộng xây dựng nhà xưởng sản xuất (i)	47.413.028.316	19.830.404.226
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	205.613.135
Cải tạo phòng làm việc	-	205.613.135
Cộng	47.413.028.316	20.036.017.361

(i) Dự án mở rộng xây dựng nhà xưởng sản xuất tại đường Nguyễn Văn Linh, Phường Xuân Hòa, Thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc với quy mô 03 tầng, diện tích 4.900 m²/sàn. Tổng mức đầu tư của dự án được Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt là 99.577.678.740 VND. Dự án dự kiến hoàn thành trong năm 2024.

Công ty đã thế chấp nhà xưởng số 1 thuộc dự án mở rộng nhà máy sản xuất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 09/2023/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 27/9/2023 để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết	27.336.701.068	-	16.336.701.068	-
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội (i)	16.336.701.068	-	16.336.701.068	-
Công ty CP Nội thất Demy (ii)	3.800.000.000	-	-	-
Công ty CP Xuân Hòa Power (iii)	3.400.000.000	-	-	-
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa (iv)	3.800.000.000	-	-	-
Cộng	27.336.701.068	-	16.336.701.068	-

(i) Trong năm 2023, Công ty đã nhận được lợi nhuận được chia từ Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh 5.4 "Doanh thu tài chính". Do đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá dự phòng đầu tư tài chính cho khoản đầu tư này không cần thiết được trích lập.

Khoản đầu tư	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Quyết định đầu tư của Hội đồng Quản trị
(ii) Công ty CP Nội thất Demy	20	Số 05/QĐ-XHC ngày 18/02/2023
(iii) Công ty CP Xuân hòa Power	34	Số 08/QĐ-XHC ngày 18/02/2023
(ii) Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	20	Số 06/QĐ-XHC ngày 18/02/2023

Tại ngày 31/12/2023, Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản dự phòng đầu tư tài chính cho 03 công ty trên không cần thiết được trích lập dựa theo Báo cáo tài chính năm 2023 chưa được kiểm toán của 03 công ty liên doanh, liên kết trên và phương pháp dự phòng tổn thất tài chính theo quy định hiện hành.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.14 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2023		Trong năm		Tại ngày 31/12/2023	
	VND		VND		VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	146.933.197		67.554.421.837	63.267.277.898	4.434.077.136	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	357.557.775	63.628.093.253	63.270.535.478	-	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	1.955.262.504	1.957.557.686	-	2.295.182
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	1.113.954.519	1.117.028.298	-	3.073.779
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.735.175.594	1.928.346.176	192.723.866	446.716	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	322.517.859	1.714.957.823	1.737.860.043	-	345.420.079
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	40.748.472	-	814.463.329	855.211.801	-	-
Các loại thuế khác	492.991	-	6.364.562	6.364.562	492.991	-
Cộng	41.241.463	2.415.251.228	71.161.442.166	69.137.281.734	939.707	350.789.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.15 Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Kinh phí công đoàn	-	313.636.410
Bảo hiểm xã hội	68.703.628	34.684.708
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	228.611.000	228.611.000
Phải trả về thương đại lý	1.946.346.407	2.485.616.615
Chiết khấu doanh số	1.529.575.464	2.274.448.145
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.605.820.212	1.803.706.027
Cộng	5.379.056.711	7.140.702.905

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN HÒA VIỆT NAM

Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Xuân Hòa, Thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.16 Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 01/01/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	202.644.378.794	202.644.378.794	845.448.466.667	734.451.300.286	313.641.545.175	313.641.545.175
Ngân hàng TMCP MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Phạm Hùng (i)	23.794.039.710	23.794.039.710	71.442.348.318	71.741.272.819	23.495.115.209	23.495.115.209
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên (ii)	149.889.114.995	149.889.114.995	452.776.973.842	441.133.734.530	161.532.354.307	161.532.354.307
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên (iii)	28.961.224.089	28.961.224.089	247.325.065.091	186.998.835.940	89.287.453.240	89.287.453.240
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc II (iv)	-	-	49.514.079.416	34.577.456.997	14.936.622.419	14.936.622.419
IKEA Supply AG (v)	-	-	24.390.000.000	-	24.390.000.000	24.390.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên (vi)	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000
Cộng	207.844.378.794	207.844.378.794	850.648.466.667	739.651.300.286	318.841.545.175	318.841.545.175

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN HÒA VIỆT NAM

Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Xuân Hòa, Thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.16 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng	Số tiền vay /Hạn mức vay	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn vay	Mục đích vay	Tài sản thế chấp
(i) Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Phạm Hùng	<ul style="list-style-type: none"> Hợp đồng tín dụng số 130-000-890606 ngày 06/12/2017; Văn bản sửa đổi bổ sung số 130-000-890606/01 ngày 26/4/2018; Phụ lục số 130-000-890606/10 ngày 09/01/2023. 	24.000.000.000 VND	Theo thỏa thuận và thống nhất áp dụng lãi suất điều chỉnh	Không quá 05 tháng và được quy định cụ thể tại từng đơn rút vốn vay kiêm khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động, phát hành thư bảo lãnh/thư tín dụng dự phòng, phát hành thư tín dụng trả ngay và trả chậm, rút vốn để thanh toán L/C.	Không có
(ii) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên	Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT260-XH ngày 12/01/2023	255.000.000.000 VND	Quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ	Không quá 06 tháng và được quy định cụ thể trên giấy nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	<ul style="list-style-type: none"> Hợp đồng thế chấp tài sản số 220806/HĐTC ngày 22/10/2008; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22.08.07/HĐTC ngày 22/10/2008; Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 08/2019/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 26/12/2019; Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 09/2019/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 26/02/2019; Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 02/2020/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 18/02/2020; Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 02/2021/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 18/3/2021; Các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.16 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng	Số tiền vay /Hạn mức vay	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn vay	Mục đích vay	Tài sản thế chấp
(iii) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên	Hợp đồng cho vay hạn mức số 22PY/DN-ĐB/HM662 ngày 26/8/2022	30.000.000.000 VND	Quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ	Thời hạn 06 tháng/lần rút vốn và được ghi trên từng Giấy nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh	<ul style="list-style-type: none"> Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 21PY/MMTB/329 ký ngày 24/6/2021; Hợp đồng thế chấp hàng tồn kho, khoản phải thu số 21PY/HTK - KPT/332 ký ngày 24/6/2021.
	Hợp đồng cho vay số 23PY/DN-ĐB/HM 023 ngày 05/01/2023	100.000.000.000 VND	Quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ	Thời hạn 06 tháng/lần rút vốn và được ghi trên từng Giấy nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh	<ul style="list-style-type: none"> Máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo Hợp đồng thế chấp số 21PY/MMTB/329 ký ngày 24/6/2021; Căn hộ chung cư số M23311 tại địa chỉ Tòa nhà HH2(M2), Tổ hợp thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp - Vinhomes Metropolis, số 29, phố Liễu Giai, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CR 860646 cấp ngày 30/5/2019 cho ông Nguyễn Việt Anh và bà Vương Thị Hồng Hà theo Hợp đồng thế chấp số 23PY/CHCC/003 ký ngày 3/1/2023.
(iv) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc II	Hợp đồng tín dụng số 2890-LAV-2023 ngày 23/5/2023	100.000.000.000 VND	Quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ	Đến ngày 23/5/2024	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh	Hợp đồng thế chấp bất động sản số 202301/HĐTC-XHC ký ngày 12/5/2023, bất động sản là Lô L1-10, Dự án nhà ở để bán Tổ 13, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của ông Nguyễn Việt Anh và bà Vương Thị Hồng Hà.
(v) IKEA Supply AG	Hợp đồng vay số 206352 ngày 19/9/2023	1.000.000 USD	6,5	Đến ngày 20/8/2024	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất đơn hàng cho IKEA Supply AG	Nguyên vật liệu, thành phẩm và bán thành phẩm được tài trợ tài chính bằng khoản vay này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XUÂN HÒA VIỆT NAM

Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Xuân Hòa, Thành phố Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.16 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)**

	Tại ngày 01/01/2023 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	7.790.501.720	7.790.501.720	35.260.257.695	5.200.000.000	37.850.759.415	37.850.759.415
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên (vi)	7.790.501.720	7.790.501.720	35.260.257.695	5.200.000.000	37.850.759.415	37.850.759.415
Cộng	7.790.501.720	7.790.501.720	35.260.257.695	5.200.000.000	37.850.759.415	37.850.759.415

Chi tiết khoản vay dài hạn:

Bên cho vay	Hợp đồng	Số tiền vay /Hạn mức vay	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn vay	Mục đích vay	Tài sản thế chấp
(vi) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên	Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2020-HĐCVTL/NHCT260-XHVN ngày 18/02/2020	26.000.000.000 VND	Quy định cụ thể trên từng Giấy nhận nợ	60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên	Đầu tư mua máy móc, thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Các tài sản đảm bảo được quy định trên Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 02/2020/HĐBĐ/NHCT 260-XH ngày 18/2/2020 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo (nếu có), và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.
	Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 09/2023-HĐVDADT/NHCT260-XH	69.700.000.000 VND	Quy định cụ thể trên từng Giấy nhận nợ	60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án xây dựng nhà xưởng thuộc dự án mở rộng sản xuất của Công ty.	Nhà xưởng số 1 thuộc dự án mở rộng nhà máy sản xuất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 09/2023/HĐBĐ/NHCT260-XH ngày 27/9/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.17 Vốn chủ sở hữu

4.17.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của	Cổ phiếu quỹ	LNST	Cộng
	chủ sở hữu		chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	210.965.000.000	(100.000.000)	32.004.747.424	242.869.747.424
Lãi trong năm	-	-	34.366.643.759	34.366.643.759
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	210.965.000.000	(100.000.000)	66.071.391.183	276.936.391.183
Tại ngày 01/01/2023	210.965.000.000	(100.000.000)	66.071.391.183	276.936.391.183
Lãi trong năm	-	-	38.079.437.444	38.079.437.444
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	(700.000.000)	(700.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	210.965.000.000	(100.000.000)	103.450.828.627	314.315.828.627

(i) Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/XH - NQ - ĐHCĐ ngày 28/6/2023.

4.17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND	%	VND	%
Cổ đông	210.865.000.000	99,95	210.865.000.000	99,95
Công ty CP Đầu tư VAC Việt Nam	54.270.000.000	25,73	54.270.000.000	25,72
Công ty TNHH Quản lý Quỹ Bảo Việt	24.000.000.000	11,37	39.402.820.000	18,68
Ông Đào Đức Chính (i)	-	-	26.468.000.000	12,55
Ông Nguyễn Hoàng Hải (ii)	23.902.820.000	11,33	-	-
Bà Trần Thị Thu Hà (iii)	17.153.960.000	8,13	-	-
Ông Nguyễn Việt Anh	17.630.430.000	8,36	17.630.430.000	8,36
Ông Lê Tú Anh	13.100.110.000	6,21	13.100.110.000	6,21
Bà Nguyễn Thị Minh Hiền	12.430.230.000	5,89	12.430.230.000	5,89
Các cổ đông khác	48.377.450.000	22,93	47.563.410.000	22,55
Cổ phiếu quỹ	100.000.000	0,05	100.000.000	0,05
Cộng	210.965.000.000	100,00	210.965.000.000	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.17 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu (tiếp)

Cổ đông	Diễn giải
(i) Ông Đào Đức Chính	Ngày 28/7/2023, bán 1.818.800 cổ phần, không còn là cổ đông lớn.
(ii) Ông Nguyễn Hoàng Hải	Ngày 18/4/2023, mua thêm 2.000.000 cổ phần, trở thành cổ đông lớn.
(iii) Bà Trần Thị Thu Hà	Ngày 28/7/2023, mua thêm 968.000 cổ phần, trở thành cổ đông lớn.

4.17.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2023 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	21.096.500	21.096.500
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	21.096.500	21.096.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	21.096.500	21.096.500
Số lượng cổ phiếu được mua lại	10.000	10.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	10.000	10.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.086.500	21.086.500
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	21.086.500	21.086.500
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.17.4 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	38.079.437.444	34.366.643.759
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(700.000.000)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	21.086.500	21.086.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	1.806	1.597

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

4.18 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
1. Ngoại tệ các loại		
- USD	414.592,16	50.486,49

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa, thành phẩm	799.833.446.348	562.668.672.189
Cộng	799.833.446.348	562.668.672.189

5.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Chiết khấu thương mại	10.370.235.239	12.722.493.241
Hàng bán bị trả lại	-	693.822.353
Cộng	10.370.235.239	13.416.315.594

5.3 Giá vốn hàng bán

	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Giá vốn của vật tư, hàng hóa, thành phẩm đã bán	696.027.268.044	452.281.415.241
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2.328.943.001	305.969.538
Cộng	698.356.211.045	452.587.384.779

5.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Lợi nhuận được chia - Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội - bên liên quan	41.521.135.209	28.792.957.169
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	69.349.286	193.293.623
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	55.554.469	-
Lãi tiền gửi	11.188.138	52.488.275
Cộng	41.657.227.102	29.038.739.067

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.5 Chi phí tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	22.821.314.564	11.027.738.924
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	401.430.974	499.821.114
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	485.005.482	331.614.502
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	245.157.425
Cộng	23.707.751.020	12.104.331.965

5.6 Chi phí bán hàng

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên bán hàng	7.852.304.343	8.880.861.419
Chi phí nguyên vật liệu	2.160.528.581	943.640.915
Chi phí khấu hao tài sản cố định	520.699.200	384.719.745
Chi phí bảo hành	-	47.156.857
Chi phí dịch vụ mua ngoài	613.480.032	1.242.845.454
Chi phí khác bằng tiền	15.160.877.573	23.506.032.539
Cộng	26.307.889.729	35.005.256.929

5.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	29.529.084.808	25.679.615.253
Chi phí vật liệu văn phòng	1.627.738.644	988.358.596
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.673.569.859	2.067.374.087
Dự phòng phải thu khó đòi	2.819.723.850	1.996.694.133
Thuế và các khoản lệ phí	1.548.030.964	388.500.343
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.086.335.519	286.805.007
Chi phí khác bằng tiền	2.906.956.330	13.164.503.553
Cộng	47.191.439.974	44.571.850.972

5.8 Thu nhập khác

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thuế được hoàn	-	74.250.561
Chênh lệch thừa do kiểm kê	2.502.210.996	2.683.044.721
Các khoản khác	279.217.480	47.686.554
Cộng	2.781.428.476	2.804.981.836

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	38.272.161.310	36.287.794.835
Điều chỉnh các khoản giảm lợi nhuận	(41.458.013.355)	(26.681.739.457)
Chi phí không được trừ	-	1.654.993.325
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	63.121.854	456.224.387
Cổ tức, lợi nhuận được chia (i)	(41.521.135.209)	(28.792.957.169)
(Lỗ)/Lợi nhuận sau điều chỉnh	(3.185.852.045)	9.606.055.378
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	(3.185.852.045)	9.606.055.378
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	-	1.921.211.076
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	192.723.866	-
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	192.723.866	1.921.211.076
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.735.175.594	2.849.811.856
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.928.346.176)	(3.035.847.338)
Thuế TNDN (phải thu)/phải trả cuối năm	(446.716)	1.735.175.594

(i) Xem chi tiết tại Thuyết minh 5.4 "Doanh thu hoạt động tài chính".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.10 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 05 năm tính từ năm tiếp theo sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Chi tiết các khoản đã chuyển trong năm và các khoản lỗ tính thuế còn lại ước tính để chuyển lỗ như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Tình trạng kiểm tra thuế	Lỗ tính thuế (i) VND	Lỗ chưa sử dụng đến ngày	Chuyển lỗ trong năm	Không còn hiệu lực	Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2023
				01/01/2023			
2023	2028	Chưa QT	3.185.852.045	-	-	-	3.185.852.045
Cộng lỗ tính thuế			3.185.852.045	-	-	-	3.185.852.045

(i) Lỗ tính thuế được ghi nhận theo tờ khai thuế của Công ty. Khoản lỗ thực tế có thể được mang sang để khấu trừ phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế địa phương.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận cho khoản lỗ tính thuế 3.185.852.045 VND được quyền chuyển sang năm sau do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

5.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	76.588.568.161	71.552.323.758
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	611.957.233.896	397.268.352.833
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.723.798.249	21.984.165.115
Thuế và các khoản lệ phí	1.548.030.964	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.620.438.914	7.289.719.821
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2.328.943.001	305.969.538
Dự phòng phải thu khó đòi	2.819.723.850	1.996.694.133
Chi phí khác bằng tiền	18.708.930.565	54.051.634.453
Cộng	754.295.667.600	554.448.859.651

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Cam kết thuê hoạt động

Đối với bên cho thuê

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

STT	Hợp đồng	Mục đích	Thời hạn	Diện tích
1	Hợp đồng thuê đất tại đường Nguyễn Văn Linh, phường Xuân Hòa, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	Đất xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	Từ ngày 23/9/2016 đến ngày 01/12/2055	113.190 m ²
2	Hợp đồng thuê đất tại số 7 phố Yên Thế, phường Điện Biên, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội	Làm trụ sở giao dịch	20 năm tính từ năm 2005	188 m ²
3	Hợp đồng thuê đất tại số 6 Thanh Nhàn, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Làm văn phòng giới thiệu sản phẩm	50 năm tính từ năm 2007	55,10m ²

Theo các hợp đồng nêu trên, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất số phát hành AB933687, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số T01153/QSDĐ/680/QĐ-UBND do UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 02/3/2007 để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 22.08.07/HĐTC ngày 22/10/2008.

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Nội thất Demy	Công ty liên kết
Công ty CP Xuân Hòa Power	Công ty liên kết
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	Công ty liên kết
Các cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Bán hàng

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội	28.708.451.147	44.516.678.275
Công ty CP Nội thất Demy	1.279.585.109	-
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	821.943.361	-
Cộng	30.809.979.617	44.516.678.275

Mua hàng

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Công ty TNHH Toyota Boshoku Hà Nội	8.000.000	-
Công ty CP Nội thất Demy	1.354.886.004	-
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	470.088.414	-
Cộng	1.832.974.418	-

Lợi nhuận được chia

Xem chi tiết tại Thuyết minh 5.4 "Doanh thu hoạt động tài chính".

Đầu tư vào công ty liên kết

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Công ty CP Nội thất Demy	3.800.000.000	-
Công ty CP Xuân Hòa Power	3.400.000.000	-
Công ty CP Thang máy Xuân Hòa	3.800.000.000	-
Cộng	11.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Hội đồng Quản trị		300.000.000	733.029.846
Ông Nguyễn Việt Anh	Chủ tịch	180.000.000	105.700.000
Ông Nguyễn Tiến Hải	Thành viên	120.000.000	8.190.000
Ông Đào Đức Chính	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 30/4/2022)	-	60.000.000
Ông Nguyễn Đức Cường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/4/2022)	-	40.000.000
Ông Lê Việt Bằng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/4/2022)	-	416.829.846
Ông Đoàn Hương Sơn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 08/11/2022)	-	102.310.000
Ban Tổng Giám đốc		3.673.095.039	2.625.679.074
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.920.000.000	308.390.000
Ông Khúc Văn Quang	Phó Tổng Giám đốc	662.969.655	315.513.304
Ông Khúc Mạnh Việt	Phó Tổng Giám đốc	616.476.098	
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Phó Tổng Giám đốc	320.000.000	70.500.000
Ông Lê Văn Giang	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03/8/2023)	100.000.000	-
Bà Đặng Thanh Thùy	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/02/2023)	53.649.286	678.640.000
Ông Lê Duy Anh	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/10/2022)	-	1.252.635.770
Cộng		3.973.095.039	3.358.708.920

Thu nhập của Ban kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Ông Trương Hồng Phong	Trưởng Ban	120.000.000	26.880.000
Bà Phạm Thị Tùng Anh	Thành viên	36.000.000	2.810.000
Bà Trần Thanh Hằng	Thành viên	36.000.000	2.807.700
Cộng		192.000.000	32.497.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các thuyết minh sau:

- Thuyết minh 4.2 "Phải thu của khách hàng";
- Thuyết minh 4.11 "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết";
- Thuyết minh 4.12 "Phải trả người bán ngắn hạn".

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính của năm nay.

Trình bày lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

STT	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
1.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.550	47	1.597
2.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.550	47	1.597



Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc
Ngày 05 tháng 4 năm 2024

Nguyễn Thị Hiếu
Kế toán trưởng

Đặng Thị Hoa
Người lập

