

Số: 41 /CV-CT

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

- CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH
- Mã chứng khoán: BTT
- Trụ sở chính: 2 - 4 Lư Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại: 028 3822.3390 - Fax: 028 3829.1389
- Người thực hiện công bố thông tin: NGUYỄN THỊ MAI TRÂM
- Địa chỉ: 2 - 4 Lư Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại: 028 3822 3390
- Loại thông tin công bố: 24h Yêu cầu Bất thường Định kỳ
- Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành công bố Báo cáo thường niên năm 2022 (Đính kèm Báo cáo thường niên năm 2022).

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào cùng ngày tại đường dẫn www.benthanhtsc.com

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Ngày 05 tháng 04 năm 2023

Người thực hiện công bố thông tin

Phó Tổng Giám đốc

Nơi nhận:

- Như trên (bằng văn bản và email);
- Đăng website công ty.



NGUYỄN THỊ MAI TRÂM



CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH (BTT)

2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế: 0 3 0 1 1 6 4 0 6 5

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

Tháng 4/2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH

NĂM 2022

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Tên tiếng Anh : BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt : BENTHANH TSC

Logo :



Benthanh TSC

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301164065

Vốn điều lệ : 135.000.000.000 VND (Một trăm ba mươi lăm tỷ đồng)

Địa chỉ : 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-28) 38 223 390 Fax: (84-28) 38 291 389

Email : benthanh@benthanhtsc.com

Website : www.benthanhtsc.com

Mã cổ phiếu : BTT

Những sự kiện quan trọng:

a) Quá trình hình thành và phát triển:

- Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành được thành lập ngày 21 tháng 04 năm 2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002274, tiền thân là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành, một doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Bến Thành.
- Năm 1992, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành được thành lập theo quyết định số 22/QĐ-UB ngày 29/09/1992 trên cơ sở sáp nhập 3 đơn vị thương nghiệp quốc doanh: Công ty Thương nghiệp tổng hợp Quận 1, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Bến Thành, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Dân Sinh.
- Năm 1997, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành trở thành đơn vị thành viên của Tổng Công ty Bến Thành theo quyết định số 7448/QĐ-UB-KT ngày 26/12/1997 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ngày 16 tháng 12 năm 2003, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 5435/QĐ-UB chuyển Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành thành Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành hạch toán kinh tế độc lập.
- Ngày 21 tháng 4 năm 2004, Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành chính thức đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103002274 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 21/4/2004.
- Các lĩnh vực hoạt động của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành là: Thương mại, Dịch vụ bất động sản, Đầu tư tài chính; trong đó dịch vụ bán lẻ tại chợ Bến Thành, chợ Dân Sinh, nhập khẩu tổng hợp các ngành hàng, xây dựng và khai thác khách sạn - văn phòng cho thuê là những lĩnh vực mũi nhọn của Công ty.
- Năm 2007, Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng và chính thức đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào tháng 06 năm 2007.
- Ngày 14/4/2010 Công ty niêm yết cổ phiếu lần đầu trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Quá trình tăng vốn điều lệ tính từ khi cổ phần hóa:

Thời gian	Vốn điều lệ	Giá trị tăng thêm	Phương thức tăng vốn điều lệ
Mới thành lập (Ngày 21/04/2004)	25 tỷ đồng		
Lần 1 Tháng 12/2005 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2005 ngày 12/04/2005)	30 tỷ đồng	5 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu.
Lần 2 Tháng 12/2006 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2005 ngày 12/04/2005)	35 tỷ đồng	5 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu.
Lần 3 Tháng 05/2007 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2007 ngày 09/04/2007)	49 tỷ đồng	14 tỷ đồng	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu.
Lần 4 Từ 05/2007 - 12/2007 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2007 ngày 09/04/2007)	88 tỷ đồng	39 tỷ đồng	Chào bán cho các đối tượng sau: - Phát hành cho cổ đông hiện hữu: tổng giá trị phát hành là 17,15 tỷ đồng. - Phát hành cho cán bộ chủ chốt của Công ty. Tổng giá trị phát hành là 2,45 tỷ đồng. - Phát hành cho cổ đông chiến lược (Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cotecin, và Công ty CP Chứng khoán Phương Đông): Tổng giá trị phát hành là 4 tỷ đồng. - Phát hành thông qua đấu giá cạnh tranh cho các nhà đầu tư chuyên nghiệp: Tổng giá trị phát hành là 15,4 tỷ đồng.
Lần 5 Tháng 10/2012 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2012 ngày 29/03/2012)	106 tỷ đồng	18 tỷ đồng	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức chia thặng dư bằng cổ phiếu.
Lần 6 Tháng 9/2017 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2017 ngày 11/04/2017)	128,8 tỷ đồng	22,8 tỷ đồng	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức chia thặng dư bằng cổ phiếu.

Thời gian	Vốn điều lệ	Giá trị tăng thêm	Phương thức tăng vốn điều lệ
Lần 7 Tháng 12/2017 (Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-2017 ngày 11/04/2017)	135 tỷ đồng	6,2 tỷ đồng	Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP

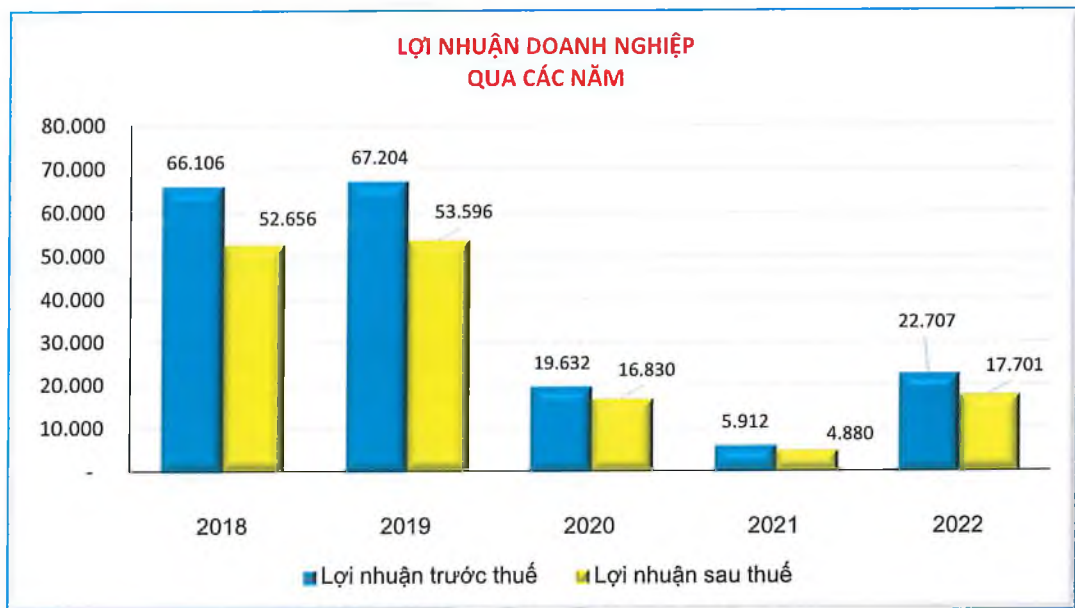
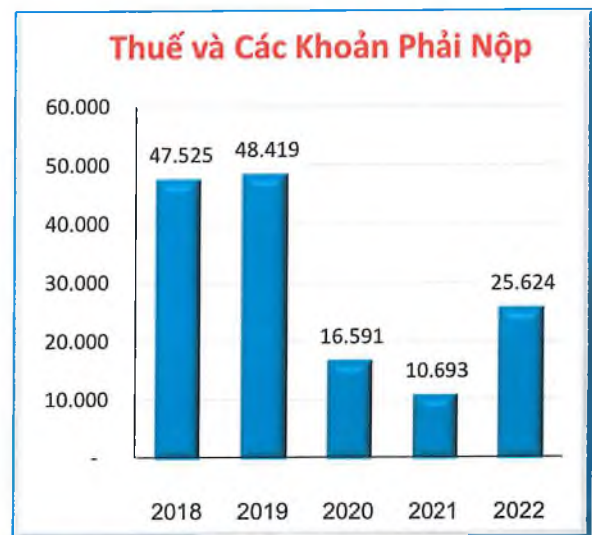
c) Thành tích đạt được:

- Là đơn vị chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành đã luôn phát huy được thế mạnh về kinh nghiệm cũng như những lợi thế sẵn có trong quá trình hoạt động kinh doanh, phát huy tinh thần đoàn kết và lao động sáng tạo của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty.
- Ghi nhận những thành quả mà doanh nghiệp đã đạt được trong nhiều năm liền, Chủ tịch Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã tặng thưởng Huân chương Lao động Hạng Nhì (năm 2005); Hạng Nhất (năm 2010) cho tập thể CBNV của Công ty.
- Ngoài ra, đơn vị cũng nhận được rất nhiều Bằng khen, Cờ Thi đua của UBND Thành phố Hồ Chí Minh khen tặng về thành tích xuất sắc trong công tác, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc.
- Năm 2013, đơn vị được chứng nhận là 1 trong 29 doanh nghiệp niêm yết có hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư (IR) tốt nhất (theo khảo sát của Vietstock.vn).
- Năm 2019, đơn vị được chứng nhận Top 500 doanh nghiệp tư nhân lợi nhuận tốt nhất do Báo Vietnamnet và VietNam Report phối hợp tổ chức.
- Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") đạt được 5 năm gần đây: Từ năm 2018 trở đi, Tập đoàn hướng tới việc nâng tỷ trọng doanh thu dịch vụ, giảm doanh thu thương mại nên tổng doanh thu có xu hướng giảm, nhưng lợi nhuận gộp sẽ có xu hướng tăng. Về chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt tăng trưởng từ năm 2018 đến 2019, ngoại trừ năm 2020 và 2021, cụ thể:

Dvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu hợp nhất	2018	2019	2020 (*)	2021 (*)	2022
1	Doanh thu thuần	353.862	318.920	167.191	103.253	162.761
2	Lợi nhuận trước thuế	66.106	67.204	19.632	5.912	22.707
3	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000
4	Tỷ suất LNTT/VĐL (%)	48,97	49,78	14,54	4,38	16,82
5	Nộp Ngân sách	47.525	48.419	16.591	10.693	25.624

(*) Do ảnh hưởng nặng nề của Dịch Covid – 19 nên Doanh thu thuần và Lợi nhuận trước thuế hợp nhất giảm mạnh so với các năm trước.



MỘT SỐ THÀNH TÍCH TIÊU BIỂU CỦA DOANH NGHIỆP

HÌNH THỨC KHEN THƯỞNG		Đối tượng được khen thưởng
A	HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG	
-	Hạng Nhất	Tập thể CBNV (năm 2010)
-	Hạng Nhì	Tập thể CBNV (năm 2005)
-	4 Hạng Ba	Cá nhân
B	BẰNG KHEN CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ	
-	2 Bằng Khen	Tập thể CBNV (năm 2002) Tập thể CBNV (năm 2007)
-	13 Bằng Khen	Cá nhân CBNV
C	KHEN THƯỞNG CỦA THÀNH ỦY VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	
-	27 Bằng Khen và Cờ Thi đua	Tập thể CBNV
-	27 Bằng Khen	Tập thể đơn vị trực thuộc
-	178 Bằng Khen	Cá nhân CBNV
D	CHỨNG NHẬN – KHEN THƯỞNG KHÁC	
-	Chứng nhận sản phẩm, dịch vụ tiêu biểu TPHCM năm 2019 – sản phẩm chuỗi quầy hàng bán lẻ tại Chợ truyền thống do Hiệp hội doanh nghiệp TPHCM công nhận	Công ty
-	Top 500 doanh nghiệp tư nhân có lợi nhuận tốt nhất do Báo Vietnamnet và VietNam Report phối hợp tổ chức	Công ty

2. Ngành nghề và khu vực kinh doanh chủ yếu:

a) Ngành nghề kinh doanh:

- **Kinh doanh thương mại:** Vải sợi, hàng may mặc, hàng lưu niệm; Hàng điện lạnh - điện gia dụng, dụng cụ phụ tùng...
- **Kinh doanh dịch vụ:** Cho thuê văn phòng, khách sạn...
- **Đầu tư tài chính:** Đầu tư tài chính vào các ngành có liên quan đến hoạt động của Công ty; Hợp tác đầu tư trong các lĩnh vực du lịch, khách sạn, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê, cơ sở giáo dục...

b) Khu vực kinh doanh:

- Trung tâm Bến Thành Đông:

- Chợ Bến Thành là một địa điểm mang nét văn hóa chợ đặc trưng của thành phố lớn phía Nam, là điểm đến không thể thiếu trong các chuyến tham quan du lịch, thu hút rất nhiều du khách từ khắp nơi trên thế giới đến tham quan mua sắm. Đây là một lợi thế rất lớn và riêng có của Ben Thanh TSC.



- Trung tâm Bến Thành Đông có các gian hàng tập trung tại khu vực hành lang từ cửa Đông sang cửa Nam chợ Bến Thành và trải dài từ cửa Tây sang cửa Nam Chợ Bến Thành.
- Trung tâm Bến Thành Đông kinh doanh nhiều chủng loại sản phẩm, phần nào đáp ứng được nhu cầu của khách hàng, và đặc biệt là du khách đến mua sắm tại chợ Bến Thành.
- Các nhóm hàng kinh doanh chính của Công ty tại Trung tâm Bến Thành Đông là: Vải, Quần áo may sẵn - Hàng lưu niệm, Quà tặng - Hàng sơn mài, thủ công mỹ nghệ - Va ly, túi xách, ví da...

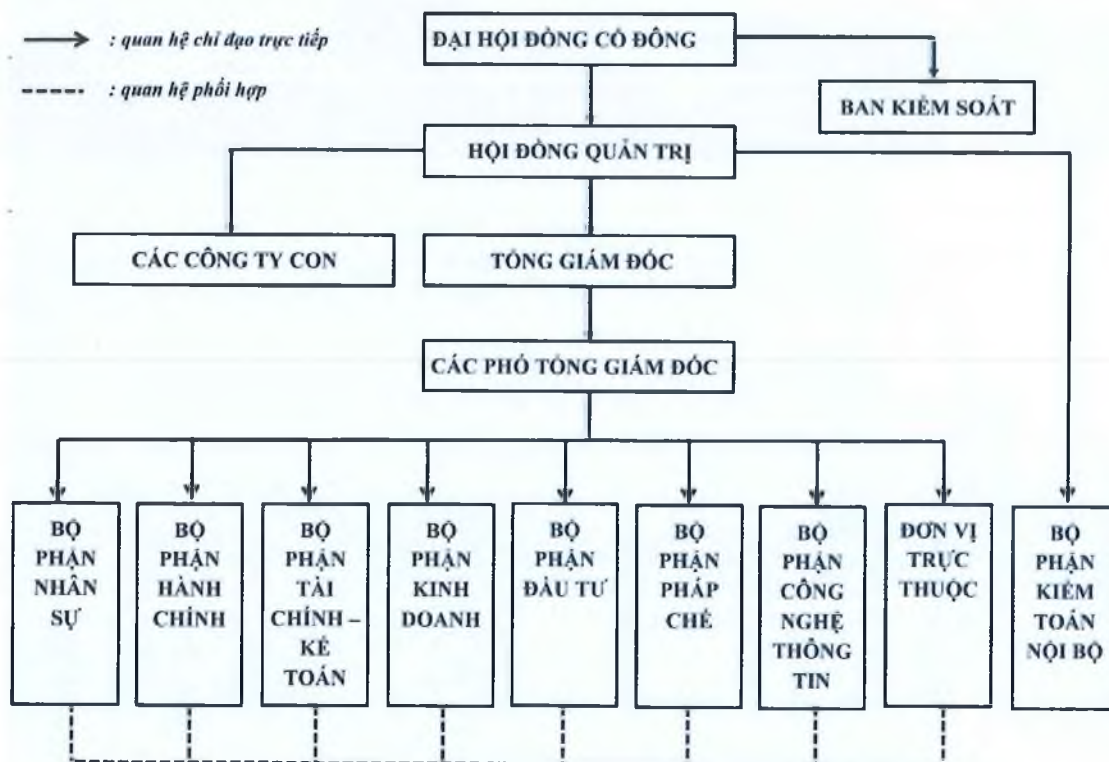
- Trung tâm Dân Sinh:



- Chợ Dân Sinh là khu chợ nổi tiếng từ lâu đời ở Thành phố Hồ Chí Minh, hoạt động kinh doanh diễn ra thường xuyên và tập nập. Chợ Dân Sinh chuyên kinh doanh các loại sản phẩm phục vụ sản xuất, công nghiệp, hàng điện tử, gia dụng...
- Khách hàng của Trung tâm Dân Sinh chủ yếu là các doanh nghiệp, xí nghiệp, cơ sở sản xuất, công nhân, thợ... Trung tâm Dân Sinh chuyên kinh doanh sỉ và lẻ các ngành, nhóm hàng như sau: thiết bị công nghiệp và gia dụng, phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng; thiết bị điện gia dụng; thiết bị bảo hành bảo trì ô tô - mô tô; thiết bị điện; công cụ cầm tay bằng điện; máy bơm nước; xe nâng, xe đẩy, thiết bị nâng chuyên; và thiết bị công nghiệp khác.

3. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

a) Mô hình quản trị:



Cơ cấu bộ máy nhân sự tại thời điểm 31/12/2022

- Hội đồng quản trị : 06 người
- Ban kiểm soát : 03 người
- Ban Tổng Giám đốc : 04 người
- Các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ : 39 người
 - *Cố vấn Tài chính* : 01 người
 - *Bộ phận Kiểm toán nội bộ* : 02 người
 - *Bộ phận Pháp chế* : 04 người
 - *Bộ phận Công nghệ thông tin* : 04 người
 - *Bộ phận Nhân sự* : 04 người
 - *Bộ phận Hành chính* : 10 người
 - *Bộ phận Tài chính - Kế toán* : 08 người
 - *Bộ phận Kinh doanh* : 04 người
 - *Bộ phận Đầu tư* : 02 người
- Các đơn vị trực thuộc : 82 người

b) Công ty con, Công ty liên kết, Công ty có vốn góp lớn:

- Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny:

2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM

Là công ty con với vốn điều lệ hoạt động là 20 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu của công ty là 100%. Ngành nghề kinh doanh của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny là bán buôn và dịch vụ cho thuê bất động sản.

- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng:

09 Lê Lợi, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Cùng hợp tác đầu tư với các đối tác khai thác kinh doanh Trung tâm thương mại vui chơi giải trí Lam Sơn Square với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 16.000m²; Vốn điều lệ 132 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 46,21%.

- Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước:

21 Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.

Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ khách sạn - Nhà hàng - Khu nghỉ dưỡng - Hội nghị - Tiệc cưới. Vốn điều lệ 224,75 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 17,68%.

- Công ty CP Bến Thành - Mũi Né:

Khu phố 14, Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.

Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ khách sạn - Nhà hàng - Khu nghỉ dưỡng - Hội nghị - Tiệc cưới. Vốn điều lệ 142,16 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 10,48%.

- Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

Lô II.11 đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân, TP. HCM.

Hoạt động chính là dịch vụ nhà hàng, hội nghị, tiệc cưới. Tại ngày 31/12/2022, Công ty CP TM DV Bến Thành đang sở hữu 340.000 cổ phiếu phổ thông của công ty Vĩnh Lộc - Bến Thành. Hiện tại công ty đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động kinh doanh.

4. Định hướng phát triển từ năm 2020 đến 2025:

a) Mục tiêu tổng quát của Công ty:

- Tầm nhìn: Xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp phát triển bền vững với thương hiệu mạnh trên lĩnh vực thương mại và dịch vụ.
- Sứ mạng:
 - Tối đa hóa lợi nhuận tạo ra giá trị cho các nhà đầu tư;
 - Cung cấp cho khách hàng những sản phẩm và dịch vụ tốt nhất;
 - Nâng cao chất lượng cuộc sống của người lao động.

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Mục tiêu chiến lược hoạt động kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2020-2025 là đầu tư mở rộng, phát triển mạng lưới dựa trên cơ sở phát huy thế mạnh về lợi thế vị trí địa lý và năng lực tài chính của Công ty.

Bên cạnh việc duy trì và tiếp tục phát triển loại hình kinh doanh thương mại, Công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực để tiếp tục đầu tư phát triển bất động sản cho thuê như: tòa nhà văn phòng, cửa hàng kinh doanh, khách sạn, hợp tác đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm tiệc cưới, hội nghị, nhà xưởng khu công nghiệp, v.v... đáp ứng các nhu cầu của thị trường, từng bước nâng cao tỷ trọng doanh thu dịch vụ trong cơ cấu doanh thu thương mại – dịch vụ. Cụ thể như sau:

Lĩnh vực thương mại:

Được đánh giá là thế mạnh của Công ty do vị trí kinh doanh ở trung tâm thành phố, tập trung vào các ngành chính như: quần áo may sẵn, hàng thủ công mỹ nghệ, công cụ, dụng cụ... Trong đó:

- ***Đối với hoạt động kinh doanh bán lẻ:***
 - Xác định lĩnh vực hoạt động bán lẻ là loại hình kinh doanh chủ lực tại các Chợ truyền thống của Công ty, tiếp tục phát huy những lợi thế và giữ vững được mức độ tăng trưởng trong những năm tới trên cơ sở: tăng cường công tác tiếp thị, quảng bá thương hiệu; tổ chức nghiên cứu, ứng dụng thiết kế trang trí, trưng bày hàng hóa tiên tiến, hiện đại; ứng dụng công nghệ trong việc quản lý bán hàng, thanh toán điện tử đáp ứng nhu cầu kinh doanh tại khu vực trung tâm.
 - Phấn đấu đến năm 2025, các Trung tâm Bến Thành Đông và Trung Tâm Dân Sinh đạt thương hiệu mạnh về tổ chức hoạt động kinh doanh trong các Chợ truyền thống của thành phố theo hướng văn minh, hiện đại, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng.
- ***Đối với hoạt động kinh doanh bán buôn:***

- Đối với hoạt động bán buôn do tỷ suất lợi nhuận thấp nhưng rủi ro cao từ hàng tồn kho, công nợ, biến động thị trường nên chủ trương của Công ty chỉ duy trì hoạt động với các đối tác cũ uy tín lâu năm.

Dịch vụ bất động sản:

- Đây là lĩnh vực mà Công ty tập trung mọi nguồn lực để đầu tư phát triển trong thời gian qua. Định hướng trong thời gian 2020-2025, để đón đầu dự án Metro được dự kiến đưa vào khai thác thương mại cuối năm 2023 do ảnh hưởng từ dịch Covid-19, Công ty dự định nhận chuyển nhượng phần diện tích của những hộ dân sử dụng chung diện tích tại các khu đất này, nhằm gia tăng tài sản, mở rộng diện tích cho thuê. Khi đó, việc khai thác kinh doanh sẽ thuận tiện và hiệu quả hơn.
- Phần đầu đến năm 2025, Công ty sẽ có ít nhất 12 cao ốc văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại. Trong giai đoạn 2020-2025, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất hiện như: Thực hiện dự án 152-154 Võ Văn Kiệt với tổng mức đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ bản 111 tỷ đồng (diện tích sàn xây dựng 5.000m²), dự án Khách sạn 220-226 Lê Thánh Tôn với mức đầu tư hơn 119 tỷ đồng, quy mô khoảng 73 phòng (tương ứng khoảng 3.400 m² sàn XD).

c) Mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

- Tuân thủ các quy định bảo vệ môi trường, sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường trong hoạt động kinh doanh cũng như trong đầu tư xây dựng.
- Về thương mại: tạo được uy tín, thương hiệu đối với khách hàng trong nước cũng như ngoài nước, tạo được hình ảnh thân thiện, yên tâm khi mua sắm tại các điểm bán hàng của Công ty; Về dịch vụ: tăng hiệu quả sử dụng đất, cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp, tạo cơ sở hạ tầng tốt góp phần làm tăng thu hút đầu tư phát triển đất nước.
- Duy trì tốc độ tăng trưởng, đóng góp ngân sách Nhà nước, quan tâm công tác xã hội, tích cực hỗ trợ các địa phương, Thành phố tổ chức hoạt động chăm lo đối tượng chính sách, nghèo, bị thiên tai...

5. Các rủi ro:

- Mục tiêu của hoạt động Quản lý rủi ro (QLRR) tại doanh nghiệp nhằm phòng ngừa, giảm thiểu những rủi ro, thiệt hại có thể xảy ra để góp phần duy trì hoạt động kinh doanh theo phương châm ổn định, an toàn, hiệu quả; góp phần bảo vệ tài sản của doanh nghiệp.
- Hoạt động QLRR được thực hiện thống nhất từ Ban Lãnh đạo đến từng bộ phận chức năng theo một nguyên tắc chung nhằm chủ động phát hiện, đánh giá và kiểm soát tác động của các loại rủi ro đối với hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

❖ Quản lý tài sản - vốn

- Mọi rủi ro về tài sản được đảm bảo trên cơ sở chấp hành đầy đủ chế độ quản lý, sử dụng vốn, tài sản theo qui định của pháp luật và điều lệ Công ty. Định kỳ vào đầu quý 4 của năm trước năm kế hoạch, Công ty lập kế hoạch và thực hiện mua bảo hiểm cho các danh mục tài sản hiện có. Lập hội đồng để trích lập dự phòng tổn thất như: giảm giá hàng tồn kho, phải thu khó đòi, giảm giá các khoản đầu tư tài chính và các khoản dự phòng khác theo qui định.

❖ *Quản lý rủi ro tài chính*

- Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

- *Rủi ro thị trường*

- Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản cho vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.
- Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.
- Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

- *Rủi ro lãi suất*

- Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản cho vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.
- Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

- Độ nhạy của các khoản cho vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.
- Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi và khoản cho vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022		
VND	+100	931.186.762
VND	-100	(931.186.762)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		
VND	+100	660.179.948
VND	-100	(660.179.948)

- Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

- ***Rủi ro ngoại tệ***

- Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.
- Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

- Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

- ***Rủi ro về giá cổ phiếu***

- Các cổ phiếu chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

- ***Rủi ro tín dụng***

- Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm phải thu về cho vay, tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

- Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

- Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đánh giá khả năng thanh toán của bên vay, qua đó đôn đốc thu hồi thông qua việc nhắc nợ bên vay.

Tiền gửi ngân hàng

- Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.
- Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

- ***Rủi ro thanh khoản***

- Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.
- Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản phải trả ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.
- Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31/12/2022	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Phải trả người bán	5.091.791.486	-	-	5.091.791.486
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	301.913.001	28.511.359.969	41.777.978.496	70.591.251.466
Chi phí phải trả	1.058.104.987	3.338.938.204	6.703.626.575	11.100.669.766
Cộng	6.451.809.474	31.850.298.173	48.481.605.071	86.783.712.718

Ngày 31/12/2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	5.849.300.510	-	-	5.849.300.510
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	410.313.357	29.271.396.441	48.376.007.024	78.057.716.822
Chi phí phải trả	1.985.851.986	3.459.105.646	7.493.298.335	12.938.255.967
Cộng	8.245.465.853	32.730.502.087	55.869.305.359	96.845.273.299

❖ **Các rủi ro khác:**

• **Rủi ro về đối thủ cạnh tranh**

Tập đoàn chuyên về lĩnh vực bán lẻ, chủ yếu tại các chợ truyền thống nên đối thủ cạnh tranh là các hộ kinh doanh, doanh nghiệp bán lẻ tại các sạp chợ. Tập đoàn luôn tăng cường nghiên cứu thị trường, cập nhật thông tin, phân tích, đánh giá đối thủ cạnh tranh. Luôn duy trì quan hệ với các nhà cung cấp có uy tín và sản phẩm chất lượng để đảm bảo nguồn hàng cung cấp. Kinh doanh sản phẩm gắn với hàng chất lượng tốt, có thương hiệu. Tìm kiếm nguồn hàng, sản phẩm mới, mẫu mã đẹp tham gia các kênh hội chợ nhằm hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bán lẻ và góp phần quảng bá thương hiệu Ben Thanh TSC. Tăng cường kiểm soát rủi ro: kiểm tra, giám sát hàng hoá tồn kho tránh hàng chậm luân chuyển làm kém phẩm chất, vòng quay hàng hoá tồn kho, công nợ, định mức nợ, các chi phí hoạt động toàn doanh nghiệp.

• **Rủi ro khác**

Từ giữa tháng 3/2017, các nhà thầu Dự án Metro Bến Thành - Suối Tiên đã bắt đầu rào chắn dọc trục đường Lê Lợi và khu vực vòng xoay chợ Bến Thành để tiến hành thi công gói thầu 1a tuyến metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên). Để tiếp tục hạn chế những rủi ro có thể phát sinh trong năm 2022, doanh nghiệp đã thường xuyên cập nhật các thông tin về tiến độ thực hiện dự án xây dựng tuyến Metro khu vực Chợ Bến Thành.

Xuất hiện từ đầu năm 2020, dịch Covid-19 diễn biến phức tạp làm nhu cầu mua sắm hàng hóa của người dân giảm, nhiều doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh nên nhìn chung chi tiêu của người dân phải tiết kiệm hơn để vượt qua giai đoạn khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh, kéo theo dòng tiền của doanh nghiệp cũng bị ảnh hưởng.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

a) Tình hình thực hiện các chỉ tiêu kinh tế toàn hệ thống:

ĐVT: triệu đồng

Stt	Chỉ Tiêu Hợp Nhất	Thực Hiện Năm 2021	Kế hoạch Năm 2022	Thực Hiện Năm 2022	So sánh (%)	
					Năm 2022/ Năm 2021	TH/KH
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Tổng Doanh thu	109.220	129.560	168.365	154,15%	129,95%
	Trong đó: Doanh thu TM – DV	103.253	125.075	162.761	157,63%	130,13%
2	Lợi nhuận trước thuế	5.912	10.500	22.707	384,08%	216,26%
3	Lợi nhuận sau thuế	4.880	8.400	17.701	362,73%	210,73%
4	Lợi nhuận sau thuế thuộc CĐ Cty Mẹ	4.661	8.240	17.998	386,14%	218,42%
5	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000		
6	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Đồng/CP)	324		1.285		

b) Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần TM-DV Bến Thành:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2022	TH 2022	%TH/KH
1	Tổng doanh thu	89.838	126.060	140,32%
1.1	Doanh thu hàng hoá	39.518	59.491	150,54%
1.2	Doanh thu dịch vụ	46.720	60.146	128,74%
1.3	Doanh thu tài chính	3.600	5.706	158,50%
1.4	Doanh thu khác		717	
2	Tổng chi phí	86.038	106.591	123,89%
2.1	Giá vốn	34.892	41.751	119,66%
2.2	Chi phí hoạt động	40.346	47.059	116,64%
2.3	Chi phí tài chính	10.800	17.254	159,76%
2.4	Chi phí khác		527	
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	3.800	19.469	512,34%

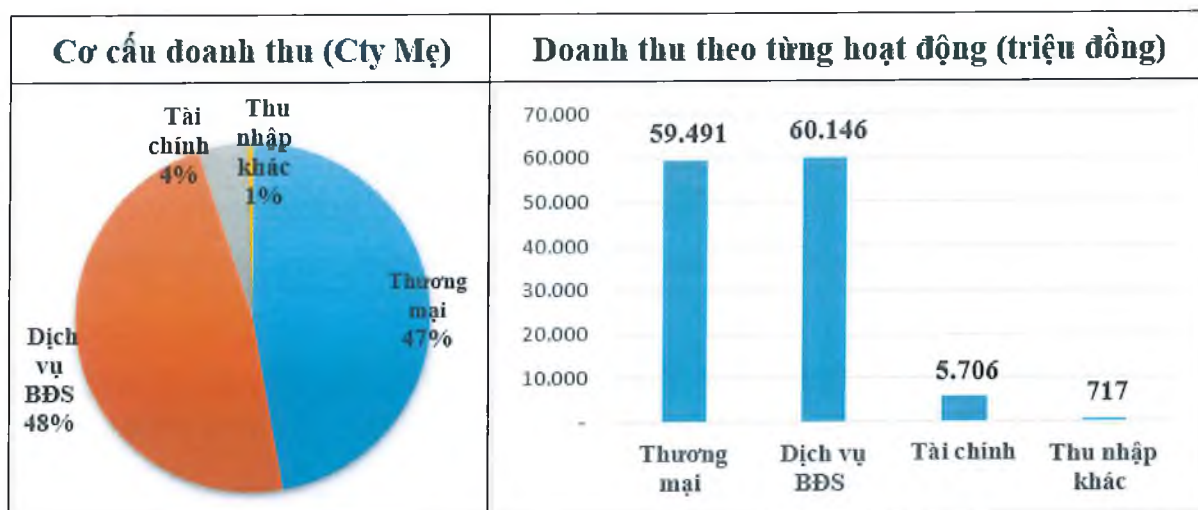
Phân tích hoạt động kinh doanh của Công Ty Cổ Phần TM-DV Bến Thành (gọi tắt là Công ty Bến Thành TSC):

Số liệu thực hiện năm 2022 của Công ty mẹ, chi tiết theo từng lĩnh vực hoạt động như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH NĂM 2022		TH NĂM 2022		% TH/KH 2022	
		D.thu	LNTT	D.thu	LNTT	D.thu	LNTT
1	Thương mại	39.518	(6.289)	59.491	962	150,54	
2	Dịch vụ bất động sản	46.720	17.289	60.146	29.865	128,74	172,74
3	Tài chính	3.600	(7.200)	5.706	(11.548)	158,50	160,39
4	Thu nhập khác			717	190		
	Tổng cộng	89.838	3.800	126.060	19.469	140,32	512,34

Biểu đồ Cơ cấu kinh doanh thực hiện năm 2022 theo từng lĩnh vực hoạt động:



Năm 2022, thực hiện doanh thu và lợi nhuận tại Công ty mẹ tăng so với cùng kỳ năm trước lần lượt như sau: Tổng doanh thu đạt 126,06 tỷ đồng tăng 70,18% so với cùng kỳ năm trước; Lợi nhuận trước thuế đạt 19,47 tỷ đồng tăng hơn 5 lần so với cùng kỳ năm trước (trong đó, trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính ước thực hiện năm 2022 là 17,25 tỷ đồng).

Tuy nhiên, lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính thực hiện năm 2022 tại Công ty mẹ đạt 36,72 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước đạt 18,38 tỷ đồng).

Chi tiết các lĩnh vực hoạt động như sau:

1.1. Lĩnh vực Thương mại:

Hoạt động kinh doanh lĩnh vực thương mại của Công ty đã có cải thiện từ cuối Quý 2 cho đến nay, nhất là của Trung tâm Bến Thành Đông. Khách du lịch tham quan và mua sắm tại chợ Bến Thành đã tăng lên đáng kể. Tuy chỉ là nhóm khách nhỏ, chưa có khách đoàn như trước đây nhưng ít nhiều đã cải thiện tình hình doanh thu và lãi nộp của Trung tâm Bến Thành Đông. Nếu như đầu năm, kế hoạch giao cho Trung tâm là chỉ cần đảm bảo tất cả các khoản chi phí thì với khởi sắc của du lịch cùng với sự quyết tâm, nỗ lực vượt bậc của tập thể Ban lãnh đạo và nhân viên tại đây đã đem lại kết quả rất khả quan.

Đối với Trung tâm Dân Sinh và cửa hàng Tân Định - Thái Bình thì mặc dù vẫn còn những khó khăn nhất định nhưng cả 2 đơn vị đều luôn cố gắng đảm bảo hoàn thành kế hoạch mà công ty giao.

SỐ LIỆU KINH DOANH THEO TỪNG ĐƠN VỊ THỰC HIỆN NĂM 2022

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH NĂM 2022		TH NĂM 2022		% TH/ KH 2022	
		Doanh thu	LNTT (*)	Doanh thu	LNTT (*)	Doanh thu	LNTT (*)
1	Trung tâm Bến Thành Đông	20.388		41.994	7.671	205,97	
2	Trung tâm Dân Sinh	11.330	5.618	9.157	5.999	80,82	106,78
3	CH Tân Định & Thái Bình	7.800	1.042	8.340	1.063	106,92	102,02
4	Văn phòng Công ty (BDS)	46.720	4.340	60.146	16.094	128,74	370,83
	Cộng	86.238	11.000	119.637	30.827	138,73	208,25

(*) LNTT chưa tính phân bổ chi phí quản lý chung tại Văn phòng Công ty cho từng đơn vị phụ thuộc.

Trung tâm Bến Thành Đông: Doanh thu thực hiện 41,99 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế thực hiện lãi 7,67 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 4,87 tỷ đồng).

- **Trung tâm Dân Sinh:** Doanh thu thực hiện 9,16 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế thực hiện lãi 6 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lãi 3,12 tỷ đồng).

- **Cửa hàng Tân Định và Thái Bình:** Doanh thu thực hiện 8,34 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế thực hiện lãi 1,06 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lãi 0,26 tỷ đồng).

1.2. Lĩnh vực cho thuê tài sản gắn liền với đất:

Trong 6 tháng đầu năm 2022, mặc dù giãn cách xã hội đã được mở lại, hoạt động kinh tế vẫn còn phục hồi chậm, số mặt bằng trống của Công ty tăng do khách không tái ký hợp đồng cũng như thanh lý hợp đồng trước hạn. Cạnh tranh các mặt bằng cho thuê tại khu vực trung tâm thành phố diễn ra gay gắt, nhu cầu thuê mới hầu như không có, chủ yếu thu hẹp mặt bằng thuê hoặc trả mặt bằng trước hạn. Tuy nhiên với sự nỗ lực, linh hoạt và nhạy bén của bộ phận kinh doanh đã không chỉ giữ chân được các khách hàng, mà còn tìm kiếm thêm được nhiều đối tác và khách hàng tiềm năng mới, trừ khách hàng kinh doanh trong lĩnh vực khách sạn vẫn còn gặp nhiều khó khăn được Công ty áp dụng hỗ trợ giảm giá đến hết năm 2022, thì các khách hàng khác đã thực hiện theo đúng hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký kết. Từ đó, mang lại kết quả bất phá cho hoạt động dịch vụ bất động sản của công ty.

Doanh thu dịch vụ bất động sản thực hiện năm 2022 là 60,15 tỷ đồng (chưa tính VAT), năm 2021 thực hiện đạt 41,51 tỷ đồng.

Lợi nhuận trước thuế dịch vụ bất động sản thực hiện năm 2022 (chưa phân bổ chi phí quản lý chung cho từng đơn vị phụ thuộc) đạt 16,09 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước đạt 13,38 tỷ đồng).

1.3. Lĩnh vực tài chính:

Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2022 từ hoạt động tài chính của Công ty mẹ lỗ **11,55 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 10,03 tỷ đồng)**, do trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Thịnh Vượng, Công ty Bến Thành Non Nước, Công ty Bến Thành Mũi Né và Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành là **17,25 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước trích lập dự phòng các khoản đầu tư góp vốn là 15,16 tỷ đồng)**. Chi tiết như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2021		TH 2022		% TH22/TH21	
		Doanh thu	LNTT	Doanh thu	LNTT	Doanh thu	LNTT
1	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.897	4.897	4.706	4.706	96,10	96,10
2	Dự phòng Thịnh Vượng		(4.169)		(11.693)		280,47
3	Dự phòng Non Nước		(6.965)		(5.671)		81,42
4	Dự phòng Mũi Né		(3.902)		(817)		20,94
5	Dự phòng Vĩnh Lộc - Bến Thành		(123)		927		
6	Lợi nhuận được chia từ Bến Thành Sunny			1.000	1.000		
7	Khác						
	Tổng cộng	4.897	(10.262)	5.706	(11.548)	116,52	122,28
	Tổng trích DP		(15.159)		(17.254)		

1.4. Thu nhập khác:

Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2022 từ hoạt động khác của Công ty đạt **190 triệu đồng**, chủ yếu là xử lý tiền cọc, từ thanh lý xe ô tô 16 chỗ và các khoản phạt chậm thanh toán tiền cho thuê bất động sản. Cùng kỳ năm trước ghi nhận lợi nhuận khác 865 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ thanh lý xe ô tô con đã qua sử dụng.

2. **Tổ chức và nhân sự:**

a) *Danh sách Ban điều hành:*

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1. Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc	01/01/2016	-
2. Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Phó Tổng Giám đốc	01/01/2015	-
3. Bà Đặng Thị Bảo Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	04/03/2020	-
4. Ông Trần Hải Thuận	Phó Tổng Giám đốc	04/03/2020	-
5. Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Kế toán trưởng	01/01/2021	-

❖ Ông TRẦN HỮU HOÀNG VŨ – Tổng Giám đốc

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1972 Nơi sinh : Bình Thuận
- Số CCCD : cấp ngày 11/11/2020 tại Cục CS QLHC về TTXH
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú :

- Số điện thoại liên lạc : 028 3822 3390
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Chuyên viên phòng Quản lý đô thị quận 1 - Ủy ban nhân dân Quận 1, TP. HCM.
 - Chuyên viên phòng đầu tư Tổng Công ty Bến Thành –TNHH MTV.
 - Trưởng ban Quản lý Dự án KDC Lô 3 tiểu khu B, tiểu khu C (Khu dân cư Bình Trưng Đông, Cát Lái) - Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV.
 - Phó Giám đốc Ban điều hành Dự án Dịch vụ Cảng và dân cư Cát Lái - Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV.
 - Giám đốc Bộ phận Đầu tư Phát triển Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
 - Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Bộ phận Đầu tư Phát triển Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
 - Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức niêm yết : Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Thịnh Vương.
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Du lịch Bến Thành – Non Nước.
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bến Thành – Mũi Né.
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.
 - Chủ tịch Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là: 0 cổ phần
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

❖ Ông TRẦN HẢI THUẬN – Phó Tổng Giám đốc

- *Giới tính* : *Nam*
- *Năm sinh* : *1971* *Nơi sinh: Tỉnh Hải Hưng*
- *Số CCCD* : *TTXH* *ngày cấp: 17/08/2021, tại Cục CS QLHC về*
- *Quốc tịch* : *Việt Nam* *Dân tộc : Kinh*
- *Địa chỉ thường trú* :
- *Số điện thoại liên lạc* : *028 3822 3390*
- *Trình độ văn hóa* : *12/12*
- *Trình độ chuyên môn* : *Kỹ sư xây dựng*
- *Kinh nghiệm làm việc:*
 - *Trưởng phòng đầu tư quản lý dự án Công ty Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.*
 - *Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.*
 - *Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng cơ khí Tân Bình Tanimex.*
 - *Giám đốc dự án Công ty CP Tư vấn xây dựng Đầu tư công nghệ Bình Minh (Biteccont).*
 - *Phó Giám đốc Công ty CP IBC Bách Minh.*
 - *Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
 - *Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.*
- *Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức niêm yết* : *Phó Tổng Giám đốc*
Kiểm Giám đốc Bộ phận Đầu tư
- *Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:*
 - *Thành viên HĐQT – Giám đốc Công ty TNHH Nông trại Bách Minh*
- *Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là: 0 cổ phần*
- *Số cổ phần của những người có liên quan* : *Không có*
- *Hành vi vi phạm pháp luật* : *Không*
- *Những khoản nợ đối với Công ty* : *Không*
- *Lợi ích liên quan đối với Công ty* : *Không*
- *Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty* : *Không*

❖ Bà ĐẶNG THỊ BẢO NGỌC – Phó Tổng Giám đốc

- Giới tính : Nữ
- Năm sinh : 1983 Nơi sinh : TP. Hồ Chí Minh
- Số CCCD : [redacted] cấp ngày 25/04/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : [redacted]
- Số điện thoại liên lạc : 028 3822 3390
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài Chính
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Chuyên viên tài chính – kiêm Trợ lý Phó Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn (SGI).
 - Phó phòng Hành chính nhân sự Chi nhánh Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV (Satrafoods).
 - Phó Giám đốc Kinh doanh Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
 - Giám đốc Kinh doanh Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
 - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức niêm yết : Phó Tổng Giám đốc
Kiêm Giám đốc Bộ phận Kinh doanh
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là: 2.621 cổ phần
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

❖ Ông NGUYỄN THANH NHỰT – Kế toán trưởng

- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1979 Nơi sinh : An Giang
- Số CCCD : [redacted] cấp ngày 11/4/2019 tại Cục CS QLHC về TTXH
- Quốc tịch : Việt Nam Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : [redacted]
- Số điện thoại liên lạc : 028 3822 3390
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kế toán
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Kế toán tổng hợp CTCP Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội.
 - Kế toán tổng hợp Công ty cổ phần Capella – D1.
 - Phó Kế toán trưởng Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
 - Kế toán trưởng Công ty CP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng
Kiêm Giám đốc bộ phận Tài chính – Kế toán.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư Phát triển CN – TM Củ Chi.
 - Thành viên Ban kiểm soát CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước.
 - Thành viên Ban kiểm soát CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

Thay đổi trong Ban điều hành:

- Không có

b) Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động:

- c) Số lượng lao động tại 31/12/2022 (Công ty mẹ): 125 lao động.

Lao động	Số lượng	Tỷ lệ
• Phân theo giới tính		
• Nam	34	27,20%
• Nữ	91	72,80%
• Phân theo trình độ		
• Đại học & trên đại học	39	31,20%
• Dưới đại học	86	68,80%

Các chính sách đối với người lao động:

- **Chính sách phát triển nguồn nhân lực**

- Công tác huấn luyện, đào tạo đội ngũ người lao động trong những năm qua luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm thực hiện.
- Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng việc thu hút nhân tài nhằm bổ sung thêm người trẻ, giỏi vào đội ngũ lao động hiện tại, đồng thời luôn tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực bản thân, sẵn sàng bổ nhiệm những lao động trẻ có năng lực vào đội ngũ quản lý của doanh nghiệp.
- Trong năm 2022, Công ty đã bổ nhiệm 11 lao động giữ vị trí quản lý cấp cao, cấp trung; tuyển dụng mới 37 lao động; điều động, bố trí 09 lao động tại văn phòng công ty và một số đơn vị trực thuộc.

- **Chính sách tiền lương, tiền thưởng**

- Ban lãnh đạo Công ty định hướng tiền lương, tiền thưởng phân phối cho người lao động phải tương xứng với chức danh và hiệu quả công việc của người lao động trong từng bộ phận, đơn vị công tác; kịp thời động viên, khen thưởng người lao động có thành tích xuất sắc.

- **Các chính sách khác đối với người lao động**

- Ký kết 100% hợp đồng lao động đối với người lao động đang làm việc; tặng quà nhân dịp Tết dương lịch, Tết nguyên đán cho toàn thể cán bộ công nhân viên, tặng quà Tết trung thu, Quốc tế thiếu nhi cho toàn thể con cán bộ công nhân viên.
- Mua bảo hiểm tai nạn, trang bị đồng phục cho toàn thể người lao động. Thực hiện đầy đủ chế độ chính sách cho người lao động khi nghỉ việc, nghỉ hưu, nghỉ ốm đau, thai sản.

83
Y
N
CH
NH
CH

- Doanh nghiệp thực hiện tốt thỏa ước lao động tập thể, quy chế dân chủ cơ sở. Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách bảo hiểm, lương tháng 13 cho người lao động theo đúng quy định pháp luật, doanh nghiệp luôn quan tâm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của người lao động.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn trong năm:

Năm 2022, Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước tăng vốn lên 224.750.000.000 đồng, Công ty CP TMDV Bến Thành góp vốn thêm 6.888.750.000 đồng tương ứng 17,28% vốn điều lệ.

b) Tình hình thực hiện các dự án lớn:

Tiếp tục thực hiện kế hoạch triển khai các dự án đầu tư. Trong năm 2022 đã thực hiện các công việc như sau:

- Dự án 152-154 Võ Văn Kiệt: Công ty đang báo cáo bổ sung pháp lý hồ sơ để UBND Thành phố có cơ sở duyệt chủ trương đầu tư dự án; giải trình cho các Sở ban ngành liên quan về khuôn viên đất dự án, trong đó có phần diện tích nhà sử dụng chung 16,42m² và phần diện tích đất liền kề, phần diện tích đất chưa tính phân bổ khi bán hóa giá nhà theo NĐ61 (nay là NĐ99). Hiện do chưa có quy định cụ thể hướng dẫn sử dụng về phần nhà, đất nêu trên nên các Sở ban ngành chưa có cơ sở đề xuất giải quyết cho Công ty theo thẩm quyền. Trong năm, Công ty đã nhiều lần gửi văn bản Tổ công tác về đầu tư và Tổ tháo gỡ khó khăn vướng mắc (là hai tổ giúp việc UBNDTP về công tác đầu tư) để tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trên. Công ty đã thanh lý và chấm dứt hợp đồng hợp tác với công ty DHA do thủ tục pháp lý đất kéo dài.
- Dự án Khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn: Giữa tháng 06/2021, Dự án đã hoàn thành các thủ tục (thẩm duyệt PCCC; thỏa thuận đấu nối giao thông; đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường; thỏa thuận đấu nối điện, nước) và hoàn thành đủ các thành phần hồ sơ đề nộp Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi. Tuy nhiên, dự án còn vướng mắc 02 văn bản thông tin quy hoạch của Sở QHKT chưa được điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 (theo yêu cầu UBNDTP) để Sở xây dựng có cơ sở thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi. Tháng 03/2021, Công ty có văn bản đề nghị Sở Quy hoạch Kiến trúc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch nêu trên và cũng đã gửi văn bản lần 2 vào tháng 5/2021 và lần 3 vào tháng 12/2021. Ngày 27/12/2021, Sở Quy hoạch Kiến trúc đã giao cho Trung tâm nghiên cứu Kiến trúc tổ chức thực hiện việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 nói trên. Hiện nay, Sở Quy hoạch Kiến trúc vẫn chưa hoàn thành việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch.

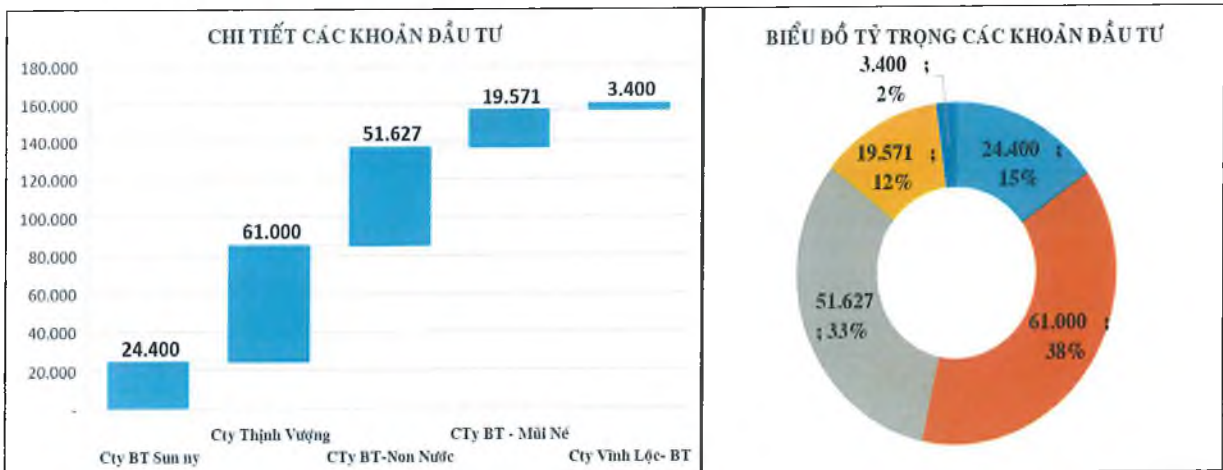
c) Công ty con, Công ty liên kết, Công ty có vốn góp lớn:

Danh mục các khoản đầu tư góp vốn (các khoản đầu tư trực tiếp) tính đến 31/12/2022:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Giá trị đầu tư	Dự phòng 2022	Lũy kế DP 2022	LNTT 2022
1	Cty CP Đầu tư Thịnh Vượng (*)	61.000	11.693	42.565	(7.290)
2	Cty CP DL Bến Thành Non Nước	51.627	5.671	19.644	(29.306)
3	Cty CP Bến Thành Mũi Né	19.571	817	6.187	(7.745)
4	Cty CP DV Vĩnh Lộc - Bến Thành	3.400	(927)	944	(3.294)
	Tổng cộng	135.598	17.254	69.340	

(*) Dự phòng Cty Thịnh Vượng trong năm 2022 dựa trên cơ sở giá thẩm định là 3.022đ/cp theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/12/2022 của Cty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội là 11,69 tỷ đồng (Trong đó: số dự phòng trích lập theo thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 là 3,37 tỷ đồng, phần chênh lệch trích dự phòng thêm theo giá thẩm định là 8,32 tỷ đồng).



Tổng hợp số liệu kinh doanh thực hiện năm 2022 của các công ty đang đầu tư góp vốn (kể cả đầu tư trực tiếp và gián tiếp):

DVT: triệu đồng

STT	Tên doanh nghiệp	VĐL	Tỷ lệ VG/VĐL (%)	TH NĂM 2021		TH NĂM 2022	
				Dthu HH, DV	LNTT	Dthu HH, DV	LNTT
1	Cty TNHH Bến Thành Sunny	20.000	100,00	35.066	1.934	44.525	5.027
2	Cty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên	20.000	75,00	2.078	1.028	328	(1.185)
3	Cty CP DL Bến Thành Non Nước	224.750	17,28	4.104	(40.444)	28.733	(29.306)
4	Cty CP Bến Thành Mũi Né	142.160	10,48	15.887	(32.228)	74.988	(7.745)
5	Cty CP Đầu tư Thịnh Vượng	132.000	46,21	5.180	(9.021)	8.743	(7.290)
6	Cty CP DV Vĩnh Lộc-Bến Thành	55.760	6,09	-	(3.415)	-	(3.294)
	CỘNG			62.315	(82.146)	157.317	(43.793)

Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny:

Vốn điều lệ 20 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty là 100%.

Doanh thu hàng hóa, dịch vụ thực hiện năm 2022 đạt **44,52 tỷ đồng**, tăng 26,96% so với cùng kỳ năm trước (Doanh thu thực hiện năm 2021 đạt 35,07 tỷ đồng).

Lợi nhuận từ hoạt động bán buôn và dịch vụ cho thuê bất động sản đều tăng so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận trước thuế thực hiện 2022 đạt **5,03 tỷ đồng**, tăng 160,62% so với cùng kỳ năm trước (Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2021 chỉ đạt 1,93 tỷ đồng, do ảnh hưởng từ dịch Covid-19 và giãn cách toàn xã hội).



Công ty Bến Thành Sun Ny có tham gia góp vốn với tỷ lệ 75% vào Công ty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên, vốn điều lệ 20 tỷ đồng để thực hiện dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 3. Trong năm 2022, doanh thu hàng hóa, dịch vụ năm 2022 thực hiện **0,33 tỷ đồng** (Doanh thu thực hiện năm 2021 đạt 2,08 tỷ đồng). Lợi nhuận trước thuế năm 2022 thực hiện lỗ **1,18 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước lãi 1,03 tỷ đồng. Nguyên nhân dẫn đến khoản lỗ năm 2022 do khách hàng thuê trả lại mặt bằng nhà xưởng và không tính tiền thuê từ ngày 10/2/2022 (hiện nay đã có khách thuê ký hợp đồng ngày 10/11/2022. Tính doanh thu từ ngày 15/01/2023).

Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng:

Vốn điều lệ 132 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 46,21%.

Do đặc thù kinh doanh là lĩnh vực vui chơi giải trí, cho thuê mặt bằng kinh doanh nên đơn vị bị ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh, sau dịch thì lĩnh vực cho thuê mặt bằng phục hồi chậm, vẫn còn nhiều mặt bằng trống, giá cho thuê đạt thấp.

Doanh thu thuần thực hiện năm 2022 đạt **8,74 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước đạt 5,19 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế năm 2022 lỗ **7,29 tỷ đồng**, cùng năm trước lỗ 9,02 tỷ đồng. Công ty đã lập dự phòng theo quy định.

Thông tin chi tiết về các khoản nợ tại Công ty Thịnh Vượng vào ngày 31/12/2022 như sau:

+ **Về khoản nợ với Ngân hàng Eximbank:** khoản nợ gốc là 9,49 tỷ đồng (trong đó: khoản nợ gốc đã quá hạn trả là 3,77 tỷ đồng và 5,72 tỷ đồng nợ gốc sẽ đến hạn thanh toán vào ngày 14/6/2023). Công ty Thịnh Vượng đã làm việc

và đề xuất với Ngân hàng Eximbank xem xét gia hạn thời gian thanh toán phù hợp cho Công ty Thịnh Vượng trả nợ gốc theo thực tế dòng tiền còn lại của Công ty sau khi trừ dòng tiền cần thiết phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của hoạt động kinh doanh, và đồng thời đề xuất Eximbank giảm lãi suất cho vay. Và hiện tại phía ngân hàng Eximbank vẫn chưa phản hồi theo các nội dung đề xuất của Công ty Thịnh Vượng.

+ **Về khoản nợ với các cổ đông:** khoản nợ gốc là 10,3 tỷ đồng (trong đó nợ gốc của Công ty Bến Thành TSC là 5,15 tỷ đồng đến hạn thanh toán ngày 31/12/2022). Công ty Thịnh Vượng đã nhận được Thông báo số 492/TB-CT ngày 22/07/2022 của Ben Thanh TSC và Thông báo ngày 23/07/2022 của ông Huỳnh Trung Tấn, bà Lê Mỹ Trúc Liên đề nghị Công ty Thịnh Vượng thanh toán nợ gốc (lãi) khoản hỗ trợ vốn của các cổ đông cho Công ty Thịnh Vượng. Công ty Thịnh Vượng cũng đã gửi văn bản xin các cổ đông xem xét gia hạn thời gian thanh toán phù hợp cho Công ty Thịnh Vượng trả nợ gốc theo thực tế dòng tiền của Công ty nhằm có cơ hội duy trì hoạt động kinh doanh và mở ra hy vọng trả nợ cho các chủ nợ.

Nhận định về tình hình tài chính của Công ty Thịnh Vượng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có khoản lỗ lũy kế hơn 74 tỷ đồng và tại ngày đó, nợ ngắn hạn của công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền là 19,7 tỷ đồng. Khả năng hoạt động liên tục của công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay từ các ngân hàng thương mại và các chủ nợ. Vấn đề này đã được nêu trong Báo cáo kiểm toán năm 2022 của Công ty Thịnh Vượng.

Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước:

Vốn điều lệ 224,75 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 17,68%.



Sau dịch bệnh Covid 19, tuy du lịch Đà Nẵng có sự phục hồi mạnh mẽ trong tháng tết và dịp hè nhưng chỉ tăng mạnh trong 1 thời gian ngắn, 1 số thời điểm cao điểm du lịch, sau đó lại yên ắng, vắng khách. Công ty Bến Thành Non Nước đã đẩy mạnh quảng bá tiếp thị, chào bán nhiều gói sản phẩm nghỉ dưỡng đến các công ty du lịch, khách hàng và đã thu hút được khách hàng, tuy nhiên thị trường có sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ nên giá bán không cao, hiệu quả còn thấp. Bên cạnh đó, đơn vị gặp nhiều khó

khăn khách quan do phải thay đổi Tổng giám đốc và GM mới.

Doanh thu hoạt động năm 2022 thực hiện **28,73 tỷ đồng**, tăng hơn 6 lần so với cùng kỳ năm trước. Công suất khai thác tăng do thị trường dần hồi phục sau khi dịch bệnh Covid-19 đã được kiểm soát nhờ Vaccine, lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2022 lỗ **29,31 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước lỗ 40,44 tỷ đồng. Công ty đã lập dự phòng theo quy định.

Công ty CP Bến Thành Mũi Né:

Vốn điều lệ 142,16 tỷ đồng, tỷ lệ vốn góp của Công ty 10,48%.

Trong mùa thấp điểm, đơn vị đã chủ động đầu tư sửa chữa cơ sở hạ tầng, hoàn tất đầu tư lắp đặt hệ thống máy lạnh trung tâm. Khi du lịch được mở cửa trở lại, đơn vị đã chủ động tung ra nhiều sản phẩm mới phù hợp cho nhiều nhóm đối tượng khách hàng với giá cạnh tranh nên đã thu hút được du khách đến với resort.

Doanh thu hoạt động năm 2022 thực hiện **74,99 tỷ đồng** tăng hơn 3 lần so với cùng kỳ năm trước. Công suất khai thác tăng do thị trường dần hồi phục sau khi dịch bệnh Covid-19 đã được kiểm soát nhờ Vaccine, lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2022 lỗ **7,75 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước lỗ 32,23 tỷ đồng. Công ty đã lập dự phòng theo quy định.



Công ty Bến Thành Mũi Né đang làm việc với sở ban ngành tỉnh phố Bình Thuận liên quan đến đảo Hòn Lao và đang kiến nghị cục thuế xem xét về khoản tiền thuê đất đảo Hòn Lao từ T12/2004 đến T12/2022 là 3,25 tỷ đồng và tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất đảo Hòn Lao là 2,77 tỷ đồng trong khi chưa được tỉnh Bình Thuận giao đất dự án.

Công ty Bến Thành Mũi Né đã nộp đủ khoản tiền bồi thường đất công của KDL Siva – Mũi Né với số tiền phát sinh là 4,70 tỷ đồng (chi phí này sẽ phân bổ 33 năm theo thời gian hợp đồng thuê đất còn lại).

Về Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Bến Thành Mũi Né: Phương án tăng vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Bến Thành Mũi Né thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/05/2022, và Hội đồng quản trị Công ty Bến Thành Mũi Né đã ban hành Quyết định số 04/QĐ-HĐQT ngày 07/10/2022 để triển khai thực hiện phương án tăng vốn điều lệ (theo phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã phê duyệt). Tuy nhiên, nhờ kết quả hoạt động kinh doanh có những thuận lợi và

việc triển khai dự án giai đoạn 2 vẫn chưa thể tiến hành do vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt pháp lý dự án, Hội đồng quản trị Công ty Bến Thành Mũi Né đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 vào ngày 23/12/2022 thông qua nội dung “dừng việc thực hiện Phương án tăng vốn điều lệ” (theo Nghị quyết số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/12/2022).

Công Ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

Tình hình thực hiện dự án: Ngày 31/8/2022, Hepza đã cấp giấy phép xây dựng số 23/GPXD cho công trình Dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc. Lễ động thổ và khởi công tổ chức vào ngày 30/9/2022 bằng việc thi công ép cọc và thí nghiệm cọc (hoàn thành ngày 17/10/2022). Chủ đầu tư đang tiến hành tổ chức lựa chọn 2 nhà thầu: tư vấn quản lý dự án và tư vấn giám sát dự án.

Hiện tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Năm 2022, Lợi nhuận trước thuế lỗ **3,29 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước lỗ **3,42 tỷ đồng**.

Thực hiện chủ trương thoái vốn đầu tư tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành theo quyết định của Hội đồng quản trị Công ty Bến Thành TSC, Tổng giám đốc Công ty Bến Thành TSC đã phát hành thông báo gửi đến các cổ đông sáng lập của Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành về việc đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần của Công ty Bến Thành TSC tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành. Tuy nhiên, kết thúc thời gian đăng ký đã không có cổ đông sáng lập nào của Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần. Hiện tại, Công ty Bến Thành TSC vẫn đang làm các thủ tục để tìm kiếm đối tác chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành.

Tính đến ngày 31/12/2022, Công ty Bến Thành TSC đã thực góp vốn tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành là 3,4 tỷ đồng (chiếm 6,0975% so với vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2022 của các cổ đông là 55,76 tỷ đồng; và chiếm 5% so với vốn điều lệ đăng ký kinh doanh là 68 tỷ đồng).



4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Thực hiện 2022	Tỷ lệ Tăng/Giảm
1. Tổng giá trị tài sản	463.013	470.848	1,69%
2. Doanh thu thuần TM-DV	103.253	162.761	57,63%
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.951	22.468	353,81%
4. Lợi nhuận khác	961	239	(75,13)%
5. Lợi nhuận trước thuế	5.912	22.707	284,08%
6. Lợi nhuận sau thuế	4.880	17.701	262,73%
7. Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ	4.661	17.998	286,14%
8. Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	202,75%	82,51%	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2021	Thực hiện 2022	Tăng/Giảm
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,36	4,90	(0,46)
+ Hệ số thanh toán nhanh	4,06	3,86	(0,20)
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,23	0,22	(0,01)
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,29	0,29	0,00
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:			
+ Vòng quay hàng tồn kho	3,38	3,36	(0,02)
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,22	0,35	0,13
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	0,05	0,11	0,06
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	0,01	0,05	0,04
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	0,01	0,04	0,03
+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	0,05	0,14	0,09

Tình hình tài chính lành mạnh; cơ cấu nguồn vốn hợp lý; các lĩnh vực hoạt động kinh doanh đều được kiểm soát các rủi ro thông qua việc trích lập các quỹ dự phòng, mua bảo hiểm nhằm bảo toàn vốn.

5. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2022, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần:	13.500.000
- Số cổ phần đang lưu hành:	13.500.000
- Cổ phiếu quỹ:	0
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do:	13.500.000
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng:	0

b) Thông tin chung về cơ cấu cổ đông:

Stt	Loại hình cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Trong nước	459	12.834.629	95,07%
1	Nhà nước	1	5.588.157	41,39%
2	HĐQT, BTGD, BKS, KTT	2	62.821	0,47%
3	Cá nhân	443	7.182.504	53,202%
4	Tổ chức	13	1.147	0,008%
II	Nước ngoài	9	665.371	4,93%
1	Cá nhân	5	651.055	4,82%
2	Tổ chức	4	14.316	0,11%
	Tổng cộng	468	13.500.000	100%

- Thông tin chi tiết về cổ đông lớn:

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu đến 31/12/2022	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công Ty Bến Thành TNHH Một thành viên	27 Nguyễn Trung Trực, Quận 1, TP.HCM	5.588.157	41,39 %

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần.
- Giao dịch cổ phiếu quỹ thực hiện trong năm: *Không có.*

e) Chứng khoán khác:

Trong năm không có các đợt phát hành chứng khoán khác.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của doanh nghiệp:

Doanh nghiệp bên cạnh việc thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế thì việc đảm bảo cân đối hài hòa giữa lợi ích doanh nghiệp và trách nhiệm đối với cổ đông, người lao động, môi trường, cộng đồng và xã hội cũng là một trong những nhiệm vụ luôn được ưu tiên hàng đầu.

a) Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Người tiêu dùng đã có thói quen sử dụng túi nylon khi mua sắm từ lâu, để thay đổi thói quen này cần nhiều thời gian và sự vận động, tuyên truyền từ nhiều phía. Doanh nghiệp đang từng bước trong việc thực hiện các giải pháp để chung tay cùng cộng đồng vì một môi trường xanh. Trong tương lai việc xanh hóa trong sản xuất kinh doanh là tất yếu vì đó là giải pháp phát triển bền vững của doanh nghiệp.
- Đối với công ty thương mại dịch vụ thì nguyên vật liệu được tái chế sử dụng để sản xuất sản phẩm, dịch vụ là không có, doanh nghiệp sử dụng bao bì để đóng gói các sản phẩm như quần áo, sơn mài, túi xách...

Năm	Doanh thu thuần TM- DV (tr.đồng)	Bao bì đóng gói (kg)	Bao bì đóng gói trung bình (kg/trđ Doanh thu)
2021	103.253	120	0,0012
2022	162.761	793	0,0049

- Từ số liệu trên cho thấy, khối lượng bao bì đóng gói của năm 2022 tăng dẫn đến khối lượng bao bì đóng gói trung bình tính trên doanh thu tăng so với năm 2021. Năm 2021, do ảnh hưởng bởi dịch bệnh, doanh thu của doanh nghiệp bị ảnh hưởng nên lượng sản phẩm tiêu thụ, bao bì đóng gói cũng giảm đi đáng kể.

b) Tiêu thụ năng lượng

Để kiểm soát và quản lý việc sử dụng năng lượng hiệu quả, Doanh nghiệp đã có những qui định và giám sát việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả tại các bộ phận trong Doanh nghiệp, các đơn vị trực thuộc. Nhờ các giải pháp đồng bộ, hiệu quả sử dụng điện, xăng, dầu, nước đã có sự cải thiện qua các năm, góp phần quan trọng trong việc giảm chi phí sản xuất kinh doanh và nâng cao trách nhiệm với cộng đồng.

Sử dụng năng lượng điện

- Tình hình sử dụng năng lượng điện (kwh) và hiệu quả sử dụng năng lượng điện (kwh/triệu đồng doanh thu) năm 2021, 2022 như sau:

Năm	Doanh thu thuần TM- DV (tr.đồng)	Lượng điện tiêu thụ (kwh)	Lượng điện tiêu thụ trung bình (kwh/trđ Doanh thu)
2021	103.253	203.356	1,9695
2022	162.761	195.449	1,2008

- Từ số liệu trên cho thấy, lượng điện tiêu thụ của năm 2022 giảm so với năm trước do năm 2021 ảnh hưởng dịch Covid nên khách hàng trả một số mặt bằng, điện năng tiêu thụ tính cho Công ty, trong khi năm 2022 Công ty cho thuê lại một số mặt bằng trống năm 2021 nên điện năng tiêu thụ là của khách hàng. Do đó, chỉ tiêu Lượng điện tiêu thụ trung bình (kwh/trđ Doanh thu) năm 2022 cũng thấp hơn so với năm 2021.
- Các giải pháp thực hiện tiết kiệm năng lượng điện trong thời gian tới bao gồm:
 - Xây dựng ý thức tiết kiệm điện đến từng người lao động.
 - Lắp đặt, sử dụng các thiết bị hiện đại, ít tiêu hao năng lượng và không ảnh hưởng đến môi trường.
 - Tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, tắt các thiết bị sử dụng điện khi không sử dụng quá 30 phút.
 - Đề điều hoà nhiệt độ không thấp hơn 26⁰C, tắt điều hoà 30 phút trước khi về.
 - Thay thế hệ thống chiếu sáng bằng đèn led thay cho đèn huỳnh quang (đèn led ngoài các ưu điểm về kinh tế như tuổi thọ bóng đèn, chi phí điện năng thì còn các ưu điểm khác như thân thiện với môi trường, không sinh nhiệt cao, không thải ra môi trường các chất độc hại khi trở thành rác thải...).

Sử dụng dầu Diezen và xăng

- Tình hình sử dụng năng lượng dầu Diezen và xăng (sử dụng chủ yếu cho việc vận chuyển) và hiệu quả sử dụng năng lượng từ dầu Diezen (lít/triệu đồng doanh thu) năm 2021, 2022 như sau:

Năm	Doanh thu thuần TM- DV (tr.đồng)	Lượng dầu diezen, xăng tiêu thụ (lít)	Lượng dầu diezen, xăng tiêu thụ trung bình (lít/trđ Doanh thu)
2021	103.253	4.512	0,0437
2022	162.761	6.846	0,0421

- Trong năm 2022, doanh nghiệp sử dụng lượng dầu diezen và xăng với tỷ lệ tăng là 51,72% tương ứng giảm 2.334 lít so với năm 2021. Tuy nhiên, chỉ tiêu Lượng dầu diezen, xăng tiêu thụ trung bình (lít/trđ Doanh thu) năm 2022 thấp hơn so với năm 2021 nguyên nhân tốc độ tăng doanh thu nhanh hơn tốc độ tăng của lượng dầu, xăng tiêu thụ do năm 2022 nền kinh tế trong nước đã phục hồi.

c) Sử dụng nguồn nước hiệu quả:

- Xác định nước là yếu tố quan trọng cần quan tâm trong chuỗi hoạt động bảo vệ môi trường, nguồn nước tại Doanh nghiệp đang sử dụng sinh hoạt là nguồn nước sạch do Công ty CP Cấp nước Bến Thành cung cấp.
- Tình hình sử dụng nguồn nước và hiệu quả sử dụng nguồn nước (m³/triệu đồng doanh thu) năm 2021, 2022 như sau:

Năm	Doanh thu thuần TM- DV (tr.đồng)	Lượng nước tiêu thụ (m ³)	Lượng nước tiêu thụ trung bình (m ³ /trđ Doanh thu)
2021	103.253	2.758	0,0267
2022	162.761	2.485	0,0153

- Từ số liệu trên cho thấy trong năm 2022, Công ty sử dụng lượng nước tiêu thụ giảm so với năm trước do năm 2021 ảnh hưởng dịch Covid nên khách hàng trả một số mặt bằng, nước tiêu thụ tính cho Công ty, trong khi năm 2022 Công ty cho thuê lại một số mặt bằng trống năm 2021 nên lượng nước tiêu thụ là của khách hàng.
- Để kiểm soát việc sử dụng nguồn nước, hạn chế tối đa sự lãng phí trong việc sử dụng nước, doanh nghiệp có một số biện pháp quản lý, cụ thể như:
 - Xây dựng hệ thống cấp thoát nước chắc chắn, đảm bảo không bị rò rỉ nước, dễ kiểm soát và sửa chữa kịp thời khi có sự cố.
 - Tuyên truyền ý thức tiết kiệm nước, có theo dõi thống kê hàng tháng, nhắc nhở tắt mở, sử dụng đúng mục đích đối với toàn bộ cán bộ công nhân viên trong công ty.

d) Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: **Không có.**
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: **Không có.**

e) Chính sách liên quan đến người lao động:

Con người là yếu tố cốt lõi, quyết định đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp, vì vậy trong chiến lược quản trị nguồn nhân lực, các giải pháp tập trung nhằm xây dựng, phát triển đội ngũ nhân sự có trình độ, chuyên nghiệp, thân thiện. Doanh nghiệp luôn trân trọng những giá trị do người lao động tạo ra và đóng góp vào thành công chung, luôn mang đến cho người lao động một môi trường làm việc tốt, công bằng, mỗi cá nhân đều có cơ hội được làm việc, rèn luyện, đào tạo để hướng đến sự thành công và phát triển sự nghiệp.

❖ Tổng quan về lực lượng lao động (tại Công ty mẹ)

- Lực lượng lao động của doanh nghiệp ngày càng được trẻ hóa, năng động và bản lĩnh vững vàng là nền tảng vững chắc giúp doanh nghiệp hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh trong những năm qua và những năm tiếp theo.

Tổng số lao động theo giới tính đến 31/12/2022:

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
Nam	42	29,17%	34	27,20%
Nữ	102	70,83%	91	72,80%
Tổng số lao động	144	100%	125	100%

Tổng số lao động theo độ tuổi đến 31/12/2022:

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
Dưới 30 tuổi	21	14,58%	21	16,8%
30-50 tuổi	108	75%	91	72,8%
Trên 50 tuổi	15	10,42%	13	10,4%
Tổng số lao động	144	100%	125	100%

Tổng số lao động theo trình độ học vấn đến 31/12/2022:

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
Trung học cơ sở	13	9,03%	15	12%
Phổ thông trung học, trong đó:	131	90,97%	110	88%
- Cao đẳng	21	14,58%	17	13,6%
- Đại học	31	21,53%	33	26,4%
- Trên đại học	6	4,17%	6	4,8%
Tổng số lao động	144	100%	125	100%

Tổng số lao động theo hợp đồng lao động đến 31/12/2022:

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022	
	Số lượng	Tỷ lệ %	Số lượng	Tỷ lệ %
HĐLĐ không xác định thời hạn	99	68,75%	82	65,60%
HĐLĐ xác định thời hạn	45	31,25%	43	34,40%
HĐLĐ có thời hạn dưới 12 tháng	0	0%	0	0%
Tổng số lao động	144	100%	125	100%

Thu nhập bình quân đối với người lao động qua các năm:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022
Thu nhập bình quân	10.642.066 đồng	19.073.233 đồng

- ❖ Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- **Về an toàn lao động, vệ sinh lao động:**

- Tổng Giám đốc và lãnh đạo các đơn vị trực thuộc luôn đảm bảo nơi làm việc cho người lao động đạt yêu cầu về không gian về các điều kiện an toàn, vệ sinh lao động; Định kỳ kiểm tra an toàn lao động, vệ sinh lao động, cải thiện điều kiện làm việc, chăm sóc sức khỏe người lao động. Chương trình thực hành 5S (Sàng lọc, Sắp xếp, Sạch sẽ, Săn sóc, Sẵn sàng) luôn được Doanh nghiệp triển khai và áp dụng tại đơn vị nhằm mục đích chính là cung cấp một môi trường làm việc với tinh thần cải tiến liên tục, thuận tiện, nhanh chóng, chính xác, hiệu quả.
- Doanh nghiệp luôn thực hiện tốt công tác phòng chống cháy nổ, bảo vệ tài sản, tiền, hàng hoá, an ninh trật tự trên toàn hệ thống với các giải pháp cụ thể, phù hợp với đặc thù của từng đơn vị. Trong nhiều năm liền, không xảy ra trường hợp mất cắp, cháy nổ.
- Song song đó, người lao động luôn có ý thức bảo vệ an toàn lao động, bảo vệ tài sản, hàng hóa, thực hiện nghiêm túc các quy định về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh lao động tại nơi làm việc.
- Phát động không gian xanh trong văn phòng công ty với hình thức trên bàn làm việc có cây xanh để điều hoà và thanh lọc không khí mang lại một môi trường làm việc luôn trong lành, tươi mới...

- **Về thời gian làm việc, thời giờ nghỉ ngơi:**

- Việc bố trí thời giờ làm việc, thời giờ nghỉ ngơi tùy thuộc vào điều kiện kinh doanh của từng đơn vị trực thuộc nhưng vẫn đảm bảo thực hiện theo Bộ Luật Lao động. Các chế độ phép hàng năm, ốm đau, thai sản... đều được hưởng theo quy định pháp luật và Thỏa ước lao động tập thể đã ký kết.
- Các trường hợp nghỉ việc riêng mà vẫn hưởng nguyên lương của người lao động đã được thực hiện theo đúng Thỏa ước lao động tập thể như: người lao động kết hôn, con kết hôn, gia đình có đám.

- **Về tiền lương, tiền thưởng:**

- Thu nhập bình quân trong năm 2022 (Công ty mẹ) của người lao động là 19,1 triệu đồng/người/tháng.
- Ngoài tiền lương, các chế độ phụ cấp, trợ cấp, nâng bậc, nâng lương, tiền cơm trưa, tiền đồng phục, các chế độ công tác phí và các chế độ khuyến khích khác đều được Tổng Giám đốc thực hiện trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng lao động hoặc quy định trong quy chế Công ty.
- Căn cứ vào kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty, của các đơn vị trực thuộc và mức độ hoàn thành công việc của người lao động, Tổng Giám đốc quyết định mức thưởng cho người lao động. Định hướng tiền lương, tiền thưởng phân phối cho người lao động tương xứng với chức danh và hiệu quả làm việc của người lao động trong từng bộ phận, đơn vị công tác.

- **Về chính sách tuyển dụng:**

- Doanh nghiệp luôn coi trọng việc thu hút nhân tài nhằm bổ sung thêm người giỏi, trẻ, mạnh dạn bổ nhiệm cán bộ trẻ có năng lực, phẩm chất tham gia vào bộ máy quản lý điều hành của doanh nghiệp.
- Doanh nghiệp luôn định hướng xây dựng đội ngũ nhân viên năng động, chuyên nghiệp nhằm tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững.
- Tiêu chí tuyển dụng của doanh nghiệp là lựa chọn những ứng viên không chỉ đáp ứng yêu cầu về trình độ, năng lực, phẩm chất đạo đức mà còn phù hợp với môi trường, văn hóa doanh nghiệp.

- **Về chính sách phúc lợi:**

- Doanh nghiệp luôn thực hiện đầy đủ các quy định của Nhà nước về chế độ, chính sách đối với người lao động. Hàng năm, Doanh nghiệp đều thực hiện trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động đầy đủ theo đúng qui định pháp luật. Ngoài các quyền lợi về khám chữa bệnh theo chế độ Bảo hiểm y tế, Doanh nghiệp mua thêm Bảo hiểm tai nạn con người 24/24 cho toàn thể người lao động trong doanh nghiệp và tổ chức khám sức khoẻ định kỳ để người lao động an tâm công tác.
- Đồng thời doanh nghiệp cũng giải quyết đầy đủ các chế độ, chính sách về thai sản, ốm đau, thôi việc, nghỉ hưu cho người lao động theo đúng quy định. Chế độ đối với các trường hợp nghỉ dài hạn (thai sản, ốm đau...): 100% nhân viên nghỉ thai sản hoặc ốm đau được trở lại làm việc theo chế độ của Doanh nghiệp.
- Bên cạnh đó, công tác chăm lo người lao động luôn được Doanh nghiệp quan tâm thực hiện tốt như: trang bị đồng phục cho người lao động; tặng quà cho toàn thể người lao động nhân dịp Tết Nguyên đán, Tết Dương lịch, tặng thưởng cho con của người lao động có thành tích cao trong học tập; chi mừng người lao động lập gia đình; người lao động nữ sinh con,... Vì vậy, người lao động luôn an tâm công tác, tin tưởng và gắn bó với doanh nghiệp.
- Doanh nghiệp đảm bảo quyền tự do tham gia hoạt động công đoàn của người lao động và tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức Công đoàn hoạt động theo Luật công đoàn và Bộ luật Lao động.
- Ngoài ra doanh nghiệp còn tổ chức thăm hỏi, chăm lo cho người lao động kết hôn, ốm đau, thai sản; chi đám tang tử thân phụ mẫu, vợ, chồng, con của người lao động. Tất cả các phúc lợi này đều được nêu rõ trong Thỏa ước Lao động tập thể Công ty.
- Tổng số tiền chi cho công tác bảo hiểm trong năm 2021-2022 như sau:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022
Bảo hiểm xã hội	1.150.953.900	1.883.415.060
Bảo hiểm y tế	359.518.200	261.893.160
Bảo hiểm thất nghiệp	69.391.000	20.834.000
Bảo hiểm tai nạn con người 24/24	41.868.300	38.312.550
Tổng cộng	1.621.731.400	2.204.454.770

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022
Chi phí du lịch	-	580.000.000
Khám sức khỏe	-	180.300.000
Trợ cấp thôi việc	741.975.000	189.600.000
Tổng cộng	741.975.000	949.900.000

❖ Hoạt động đào tạo người lao động

- Số giờ đào tạo trung bình theo cấp bậc như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2021			Năm 2022		
	Quản lý	Nhân viên	Tổng Cộng	Quản lý	Nhân viên	Tổng Cộng
Tổng số giờ đào tạo	47	0	47	216	148	364
Tổng số lao động tham gia	1	0	1	3	32	35
Số giờ đào tạo trung bình	47	0	47	72	4,6	10,4

- Trong năm qua, mặc dù vẫn tiếp tục chịu ảnh hưởng của dịch bệnh, tuy nhiên công tác đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ rất được doanh nghiệp chú trọng. Doanh nghiệp luôn tạo điều kiện tối đa về thời gian và kinh phí để người lao động tham gia các khóa đào tạo nhằm nâng cao năng lực, kỹ năng làm việc nhằm góp phần xây dựng hình ảnh mới và làm gia tăng giá trị doanh nghiệp phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn.
- Toàn thể người lao động đều tích cực hưởng ứng và thực hiện tốt cuộc vận động “Học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh”.

f) Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

❖ Doanh nghiệp thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, tuân thủ pháp luật:

- Doanh nghiệp chấp hành đúng các chủ trương, chính sách pháp luật của Nhà nước; chấp hành tốt công tác quản lý tài chính và chế độ thông tin báo cáo; thực hiện tốt việc công khai về tài chính và phân phối; thực hiện tốt Nghị quyết của Chính Phủ về những giải pháp chủ yếu tập trung kèm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội.
- Doanh nghiệp chấp hành và thực hiện tốt các nghĩa vụ nộp thuế, không để tồn đọng các khoản thuế đối với Nhà nước, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về quản lý, sử dụng vốn và tài sản theo quy định của pháp luật và Công ty, trích lập đầy đủ các khoản dự phòng.
- Tổng số tiền thuế Doanh nghiệp đã nộp vào ngân sách Nhà nước năm 2021, 2022 như sau:
 - Năm 2021: 10.490.710.561 đồng.
 - Năm 2022: 22.903.358.749 đồng.

❖ Thực hiện nghĩa vụ chi trả cổ tức:

Đại hội đồng cổ đông được tổ chức chu đáo hàng năm, doanh nghiệp thực hiện đầy đủ các thủ tục, báo cáo cần thiết để công bố thông tin kịp thời đến cổ đông, nhà đầu tư và người lao động. Ngoài các cuộc tiếp xúc trực tiếp với cổ đông, doanh nghiệp trả lời câu hỏi qua email, điện thoại cho cổ đông và cộng đồng đầu tư nắm rõ các vấn đề về doanh nghiệp. Doanh nghiệp thực hiện việc chi trả cổ tức qua các năm theo đúng tỷ lệ chia cổ tức được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

❖ Hoạt động xã hội, cộng đồng:

- Bên cạnh việc phát triển hiệu quả kinh doanh theo phương hướng nhiệm vụ đề ra, Doanh nghiệp còn quan tâm đến việc thực hiện trách nhiệm đối với cộng đồng và xã hội, và xem như là nét đẹp văn hoá của doanh nghiệp. Các hoạt động xã hội, hướng đến cộng đồng, đền ơn đáp nghĩa, phụng dưỡng Mẹ Việt Nam anh hùng... luôn được các đơn vị trực thuộc, các đoàn thể và người lao động tích cực thực hiện.
- Trong năm, Công ty và các đơn vị trực thuộc đã thực hiện: Phụng dưỡng Mẹ Việt Nam anh hùng; Ủng hộ bếp ăn Trung tâm nuôi dưỡng bảo trợ người bại liệt Thạnh Lộc, phát gạo, khẩu trang cho người cơ nhỡ có hoàn cảnh khó khăn với tổng số tiền 38.000.000 đồng; ủng hộ Quỹ vì người nghèo Quận 1 chăm lo tết Tân sửu năm 2022 với số tiền và hiện vật quyên góp là 100.000.000 đồng, tham gia cùng Khối thi đua 11 – Tổng Công ty Bến Thành gửi tặng những phần quà của các thành viên trong khối đến cơ sở Trẻ em khuyết tật Thiên Phước – Quận 12 với tổng số tiền là 3.000.000 đồng, đóng góp Quỹ xã hội Tổng Công ty Bến Thành với tổng số tiền 42.723.614 đồng.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

❖ Tình hình chung năm 2022:

- Năm 2022, kinh tế thế giới bị ảnh hưởng nặng nề bởi tác động nhiều chiều từ hậu quả của đại dịch Covid-19; căng thẳng địa chính trị, xung đột quân sự tiếp tục diễn biến phức tạp; tình trạng đứt gãy chuỗi cung ứng, lãi suất, lạm phát tăng cao kỷ lục ở nhiều quốc gia.
- Kinh tế nước ta tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức từ các tác động tiêu cực của tình hình thế giới do độ mở của nền kinh tế lớn và những hạn chế, bất cập nội tại; nguồn lực hạn hẹp, trong khi phải đáp ứng cùng lúc các yêu cầu về đầu tư phát triển, phòng chống dịch, bảo đảm an sinh xã hội, quá trình phục hồi kinh tế năm 2022 gặp không ít thách thức, nhiều điểm nghẽn, nút thắt cần được giải quyết.
- Trước những khó khăn thách thức, Chính phủ đã đề ra nhiều chính sách điều hành linh hoạt. Mở cửa đón khách du lịch quốc tế từ 15/3 đã mở ra những tín hiệu lạc quan về khả năng phục hồi của ngành du lịch sau khoảng 2 năm gần như "đóng băng" vì đại dịch COVID-19. Du khách quốc tế dần quay trở lại, khu vực dịch vụ phục hồi. Thị trường lao động bị đứt gãy trong đại dịch COVID-19 được khắc phục.
- Kinh tế Việt Nam năm 2022 đạt mức tăng trưởng **8,02%**, **cao nhất trong vòng 11 năm trở lại đây**, lạm phát được kiểm chế theo mục tiêu đề ra; Tốc độ giải ngân vốn đầu tư nước ngoài tăng mạnh cho thấy niềm tin vững chắc của nhà đầu tư nước ngoài về triển vọng kinh tế Việt Nam trong năm 2022 và những năm tới.

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

DVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU HỢP NHẤT	KH NĂM 2022	TH NĂM 2021	TH NĂM 2022	(%) TH 2022 SO VỚI	
					KH 2022	TH 2021
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=5/3	(7)=5/4
1	Tổng Doanh thu	129.560	109.220	168.365	129,95	154,15
	<i>Trong đó: Doanh thu TM-DV</i>	<i>125.075</i>	<i>103.253</i>	<i>162.761</i>	<i>130,13</i>	<i>157,63</i>
2	LNTT và trước DP giảm giá đầu tư TC	21.300	21.071	39.961	187,61	189,65
3	Lợi nhuận trước thuế	10.500	5.912	22.707	216,26	384,08
4	Lợi nhuận sau thuế	8.400	4.880	17.701	210,73	362,73
5	Lợi nhuận sau thuế thuộc CĐ công ty mẹ	8.240	4.661	17.998	218,42%	386,14
6	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000	100,00	100,00

- Kết quả thực hiện chỉ tiêu kinh doanh:
 - Tổng doanh thu hợp nhất năm 2022 thực hiện **168,36 tỷ đồng**, đạt **129,95%** so với KH2022, tăng **54,15%** so với cùng kỳ năm trước.
 - Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính hợp nhất năm 2022 thực hiện **39,96 tỷ đồng**, đạt **187,61%** so với KH2022, tăng **89,65%** so với

cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2022 thực hiện 22,7 tỷ đồng, đạt 216,26% so với KH2022, tăng 284,08% so với cùng kỳ năm trước.



Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2022 theo Doanh thu - Chi phí:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu hợp nhất	KH2022	TH2022	% TH/KH
1	Tổng doanh thu	129.560	168.365	129,95%
1.1	Doanh thu hàng hóa	71.518	97.707	136,62%
1.2	Doanh thu dịch vụ	53.557	65.054	121,47%
1.3	Doanh thu tài chính	4.431	4.829	108,98%
1.4	Doanh thu khác	54	775	1.435,0%
2	Tổng chi phí	119.060	145.658	122,34%
2.1	Giá vốn	66.847	79.393	118,77%
2.2	Chi phí hoạt động	41.279	48.311	117,04%
2.3	Chi phí tài chính	10.934	17.419	159,31%
2.4	Chi phí khác	-	535	
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	10.500	22.707	216,26%

Số liệu hợp nhất với công ty con, công ty liên kết – Thực hiện năm 2022:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Cty mẹ	SUNNY	BT – HU	Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	126.060	44.531	504	168.365
1.1	Doanh thu hàng hoá	59.491	38.216		97.707
1.2	Doanh thu dịch vụ	60.146	6.309	328	65.054
1.3	Doanh thu tài chính	5.706	2	121	4.829
1.4	Doanh thu khác	717	4	54	775
2	Tổng chi phí	106.591	39.504	1.690	145.658
2.1	Giá vốn	41.751	38.110	1.141	79.393
2.2	Chi phí hoạt động	47.059	992	379	48.311
2.3	Chi phí tài chính	17.254	398	165	17.419
2.4	Chi phí khác	527	4	5	535
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	19.469	5.027	(1.186)	22.707

Số liệu hợp nhất với công ty con, công ty liên kết – Kế hoạch năm 2022:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Cty mẹ	SUNNY	BT – HU	Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	89.838	39.079	2.144	129.560
1.1	Doanh thu hàng hoá	39.518	32.000		71.518
1.2	Doanh thu dịch vụ	46.720	6.329	2.008	53.557
1.3	Doanh thu tài chính	3.600	750	82	4.431
1.4	Doanh thu khác			54	54
2	Tổng chi phí	86.038	32.980	1.502	119.061
2.1	Giá vốn	34.892	32.310	1.104	66.847
2.2	Chi phí hoạt động	40.346	670	264	41.280
2.3	Chi phí tài chính	10.800		134	10.934
2.4	Chi phí khác				
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	3.800	6.100	642	10.500

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

- **Tài sản cố định:**

ĐVT: triệu đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)
Tài sản cố định hữu hình	252.813	100.242	152.571	60,35
Nhà cửa vật kiến trúc	220.514	71.083	149.431	67,76
Máy móc thiết bị	26.068	25.165	903	3,46
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4.664	2.935	1.729	37,07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.567	1.059	508	32,42
Tài sản cố định vô hình	77.042	470	76.572	99,39
Phần mềm vi tính	470	470	-	0,00
Quyền sử dụng đất	76.572	-	76.572	100
Chi phí XDCB dở dang	33.192	-	33.192	100
Tổng cộng	363.047	100.712	262.335	72,26

- **Các khoản phải thu:**

• **Phải thu ngắn hạn**

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020		31/12/2021		31/12/2022	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Phải thu khách hàng	362	-	2.608	-	120	-

Chỉ tiêu	31/12/2020		31/12/2021		31/12/2022	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Trả trước cho người bán	830	-	453	-	624	-
Các khoản phải thu khác	4.033	-	3.448	-	2.430	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	500	-	6.000	-	15.331	-
Tổng các khoản phải thu	5.725	-	12.509	-	18.505	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-	(3.005)	-

• **Phải thu dài hạn**

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020		31/12/2021		31/12/2022	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Phải thu về cho vay dài hạn	26.400	-	10.181	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	110	-	110	-	110	-
Tổng các khoản phải thu	26.510	-	10.291	-	110	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-	-	-

b) Tình hình nợ phải trả:

- Doanh nghiệp hiện không có các khoản nợ phải thanh toán quá hạn nào. Doanh nghiệp luôn thanh toán đúng và đầy đủ các khoản nợ của Doanh nghiệp khi đến hạn. Căn cứ báo cáo kiểm toán các năm 2020, 2021 và 2022 Doanh nghiệp đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.
- **Tổng dư nợ ngân hàng: Không có.**
- **Nợ ngắn hạn:**

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020		31/12/2021		31/12/2022	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Phải trả người bán	16.259	-	5.849	-	5.092	-
Người mua trả tiền trước	890	-	2.902	-	5.050	-

Chỉ tiêu	31/12/2020		31/12/2021		31/12/2022	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	537	-	733	-	2.352	-
Phải trả người lao động	4.837	-	956	-	7.277	-
Chi phí phải trả	422	-	1.986	-	1.530	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.200	-	-	-	1.818	-
Phải trả ngắn hạn khác	1.047	-	1.509	-	1.210	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.410	-	2.520	-	686	-
Tổng các khoản phải trả	30.602	-	16.455	-	25.016	-
Dự phòng phải trả	-	-	-	-	-	-

- **Nợ dài hạn:**

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020		31/12/2021		31/12/2022	
	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn	Tổng số	Trong đó quá hạn
Chi phí phải trả dài hạn	12.862	-	10.952	-	10.042	-
Phải trả dài hạn khác	87.644	-	77.648	-	70.289	-
Doanh thu chưa thực hiện DH	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-	-	80	-
Tổng các khoản phải trả	100.506	-	88.600	-	80.411	-
Dự phòng phải trả	-	-	-	-	-	-

3. Những mặt làm được:

- Công ty đã hoàn tất hồ sơ liên quan đến việc gia hạn hợp đồng thuê đất của các mặt bằng, khu đất mà Công ty là chủ sở hữu nhà. Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình lần 3 với UBND Thành phố đề xuất gia hạn thời gian thuê đất đối với 13 khu đất phù hợp quy hoạch (còn lại 03 khu đất không phù hợp quy hoạch sẽ xem xét trình sau).
- Công ty đã tái ký thành công các hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại chợ Bến Thành, chợ Dân Sinh, chợ Thái Bình và Chợ Tân Định với thời hạn thuê 05 năm và giá thuê điểm kinh doanh được áp dụng theo đơn giá quy định của Nhà nước nên sẽ thuận lợi hơn so với giá thuê thị trường. Ban điều hành Công ty đã nỗ lực đàm phán để bảo vệ tối đa các quyền lợi của Công ty trong hợp đồng thuê, duy trì được các quyền sang nhượng, quyền được cho thuê lại và quyền được hợp tác kinh doanh với bên thứ ba tại địa điểm kinh doanh trong hợp đồng thuê ký với Ban quản lý chợ. Đây là một lợi thế của Công ty bởi hoạt động kinh doanh tại các chợ truyền thống là một trong những lĩnh vực chính và mang lại nguồn doanh thu lớn cho Công ty.
- Kết quả kinh doanh của công ty trong năm đạt kết quả cao, vượt kì vọng so với kế hoạch được giao. Cụ thể: mảng dịch vụ cho thuê bất động sản đảm bảo được giá thuê theo đúng hợp đồng đã kí kết, hoạt động kinh doanh trực tiếp tại các đơn vị trực thuộc, ngoài giữ vững được mức độ ổn định tại trung tâm Dân Sinh, cửa hàng Tân Định, Thái Bình thì việc phục hồi hoạt động kinh doanh của Trung tâm Bến Thành Đông là bất phá lớn.
- Ngoài ra các hoạt động phát triển, cải tiến và ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý và vận hành hệ thống cũng được chú trọng và gặt hái những kết quả nhất định. Trong đó, việc nghiên cứu và lập kế hoạch đưa phần mềm quản lý bán hàng vào hệ thống bán lẻ tại Trung tâm Bến Thành Đông, song song với việc xây dựng, ứng dụng hệ thống mã vạch cho hàng hóa đã làm tăng sự chính xác và giảm rủi ro trong công tác quản lý.
- Tập thể Ban lãnh đạo, người lao động trong Công ty đã nỗ lực đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, các phong trào thi đua chào mừng kỷ niệm 30 Thành lập Công ty (01/07/1992 – 01/07/2022). Kết quả doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng vượt bậc, vị thế - thương hiệu Công ty ngày càng mở rộng và nâng cao.

4. Những mặt chưa làm được:

- Chưa tìm kiếm được đối tác để thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Thịnh Vương, tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành.
- Thủ tục đầu tư xây dựng tại dự án 152-154 Võ Văn Kiệt, dự án 220-226 Lê Thánh Tôn kéo dài do quy định chính sách, pháp luật về đầu tư dự án nên Công ty khó có thể chủ động trong tiến độ thực hiện.
- Vụ việc tranh chấp liên quan đến đòi trả quyền sử dụng của Công ty đối với diện tích 30 m² tại đường Yersin vẫn chưa được Tòa án nhân dân quận 1 thực hiện tuyên án. Nguyên nhân là do Tòa án nhân dân quận 1 còn đang tiếp tục thu thập chứng cứ, lấy ý kiến các Sở ban ngành liên quan trước khi đưa vụ kiện ra xét xử lại.

5. Kế hoạch phát triển:

❖ Dự báo tình hình:

- Sang năm 2023, dự báo tình hình kinh tế thế giới tiếp tục biến động rất phức tạp, khó lường, thậm chí có nhiều ảnh hưởng xấu bất ngờ hơn năm 2022; lạm phát duy trì mức cao trên toàn cầu; chính sách tiền tệ thắt chặt, tăng lãi suất kéo dài đi kèm suy giảm giá trị đồng tiền tại nhiều khu vực và quốc gia làm suy giảm sản xuất của nhiều ngành, lĩnh vực; thị trường bất động sản ở nhiều nước gặp khó khăn hơn; khu vực doanh nghiệp bị ảnh hưởng nặng nề, thất nghiệp gia tăng; nhu cầu tiêu dùng tại nhiều quốc gia giảm sút... một số quốc gia có dấu hiệu rơi vào suy thoái kinh tế như Anh, Mỹ, Đức, Italy...
- Nguy cơ mất thanh khoản, rủi ro, bất ổn về tài chính, tiền tệ, nợ công, an ninh năng lượng, an ninh lương thực trên toàn cầu gia tăng... sẽ tác động mạnh, kéo dài, trên phạm vi lớn tới hầu hết các quốc gia, nền kinh tế. Nguyên nhân chủ yếu của tình trạng này là do hậu quả rất nặng nề của đại dịch COVID-19; cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn ngày càng gay gắt; xung đột quân sự kéo dài; giá dầu thô, lương thực và các hàng hóa cơ bản biến động mạnh và giữ ở mức cao; quan điểm điều hành chính sách của nhiều quốc gia thay đổi, đảo chiều nhanh; thiên tai, biến đổi khí hậu... diễn biến phức tạp, gây thiệt hại lớn ở nhiều quốc gia.
- Ở trong nước, thuận lợi, thời cơ và khó khăn, thách thức đan xen nhưng khó khăn, thách thức nhiều hơn. Cán cân thương mại dịch vụ vẫn đang bị mất cân đối ngày càng lớn. Tỷ giá và lãi suất trong những tháng cuối năm 2022 có những bước tăng đột biến phản ánh mức độ căng thẳng thanh khoản trên thị trường tài chính ngân hàng. Thị trường bất động sản suy giảm mạnh, kênh huy động trái phiếu doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn. Bên cạnh những khó khăn thách thức, Việt Nam vẫn là điểm đến an toàn, hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư và khách du lịch. “Kinh tế Việt Nam 2023: Ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo các cân đối lớn, vững vàng vượt qua thách thức”.

❖ **Nhiệm vụ:**

- Căn cứ tình hình kinh tế dần hồi phục sau năm 2022, Công ty sẽ tiếp tục duy trì ổn định hoạt động kinh doanh, tập trung các phương án giảm thiểu rủi ro, bất ngờ do yếu tố khách quan, đưa ra các giải pháp điều hành nhằm phân đầu thực hiện tốt các chỉ tiêu kinh doanh trong năm 2023.
- Tiếp tục triển khai và hoàn thiện mô hình hệ thống bán lẻ mới, đồng thời tìm kiếm và làm phong phú thêm ngành hàng và cơ hội kinh doanh tại chợ Bến Thành đón đầu Metro và phố đi bộ tại trung tâm. Chuyển đổi cách thức bán hàng, nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng cũng như linh hoạt điều chỉnh cơ cấu ngành hàng để theo kịp nhu cầu đa dạng của khách hàng.
- Đảm bảo tình hình tài chính toàn Công ty an toàn, hiệu quả, đáp ứng được mục tiêu kinh doanh.
- Tiếp tục xây dựng, duy trì và phát triển nguồn nhân lực tinh nhuệ và hiệu quả cho công ty thông qua các công tác tuyển dụng, đào tạo và các chương trình kết nối. Đảm bảo công việc làm ổn định, thu nhập tăng trưởng phù hợp với thị trường lao động. Tiếp tục phát huy văn hóa doanh nghiệp tự hào và môi trường làm việc chuyên nghiệp trong nhiều năm qua.

❖ **Mục tiêu**

- Kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành. Cụ thể các chỉ tiêu như sau:

Chỉ tiêu kinh doanh năm 2023	Công ty Mẹ (tỷ đồng)	Hợp nhất (tỷ đồng)
Tổng doanh thu:	171,40	220,40
Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính:	44,13	50,28
Lợi nhuận trước thuế:	27,30	33,45
Cổ tức (%):	Tối thiểu 11%/mệnh giá.	

❖ Giải pháp:

- Hoạt động kinh doanh:

- Đảm bảo doanh thu trong hoạt động dịch vụ bất động sản đạt hiệu quả cao nhất thông qua đảm bảo tối đa tỉ lệ lấp đầy, đảm bảo nguồn thu đúng hạn và theo đúng nội dung hợp đồng đã ký kết. Ngoài ra quản lý việc sử dụng tài sản trên đất của khách hàng theo đúng quy định của công ty và hợp đồng đã ký.
- Đối với hoạt động kinh doanh trực tiếp tại các đơn vị trực thuộc, đảm bảo phát triển ổn định theo kế hoạch được giao. Riêng đối với trung tâm Bến Thành Đông: hoàn thiện mô hình quản lý hệ thống bán lẻ mới với ứng dụng phần mềm quản lý bán hàng, tiếp tục triển khai giai đoạn tiếp theo của dự án gồm: đào tạo, xây dựng quy trình, các chính sách liên quan đến hoạt động kinh doanh. Ngoài ra cơ cấu lại ngành hàng, phát triển thêm mặt hàng mới đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng.

- Thực hiện các dự án đầu tư:

- Dự án Khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn: Tiếp tục theo dõi việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000.
- Dự án 152 - 154 Võ Văn Kiệt: Ban điều hành đang lên phương án cải tạo lại mặt bằng theo hiện trạng để cho thuê hoặc tự kinh doanh, đồng thời tiếp tục theo đuổi việc hoàn chỉnh pháp lý dự án.

- Tài chính:

- Chú trọng công tác quản trị rủi ro, kiểm soát tồn kho, công nợ trong toàn Công ty.
- Tiếp tục cân đối dòng tiền, cơ cấu hợp lý các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn phù hợp vừa đáp ứng nhu cầu kinh doanh vừa đem lại hiệu quả cao hơn cho Công ty.
- Thường xuyên thực hiện công tác dự báo về kinh tế vĩ mô, những thay đổi về chính sách để tận dụng các ưu đãi và hạn chế tối đa những rủi ro thiệt hại cho Công ty.
- Xem xét, đánh giá và cơ cấu lại danh mục đầu tư góp vốn: Tìm kiếm giải pháp thoái vốn hiệu quả tại Công ty cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng, Công ty cổ phần dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành.

- **Công tác gia hạn thời gian thuê đất tại 16 khu đất:**
 - Công ty tiếp tục theo dõi việc hoàn thành gia hạn 13 khu đất theo tờ trình của Sở Tài nguyên Môi trường trình UBND Thành phố, đồng thời tiếp tục đeo bám 3 khu đất còn lại đang nằm trong quy hoạch của Thành phố.
- **Công tác quản trị khác:**
 - Rà soát, sửa đổi các quy chế của Công ty phù hợp với Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.
 - Xây dựng các phương án, kịch bản sử dụng nguồn nhân lực hợp lý để ứng phó với các tình huống bất ngờ khi dịch bệnh diễn biến phức tạp.
 - Xây dựng một số phương án dự phòng khi tình hình Covid-19 có diễn biến bất lợi trong năm 2022.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:

- Năm 2022, ảnh hưởng của tình hình suy thoái kinh tế toàn cầu và cuộc khủng hoảng năng lượng do chiến tranh Nga – Ukraine đã tác động lớn đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp nói riêng. Điều này càng khiến các doanh nghiệp gặp khó khăn hơn khi đang trong giai đoạn hồi phục kinh tế sau một thời gian dài đóng cửa do dịch bệnh Covid-19. Hội đồng quản trị đã kịp thời nắm bắt tình hình, tập trung chỉ đạo Ban điều hành bám sát diễn biến thực tế hoạt động của doanh nghiệp, phấn đấu hoàn thành tốt và thực hiện vượt chỉ tiêu do ĐHCĐ giao.
- HĐQT đã phối hợp tốt với Ban Kiểm soát trong việc giám sát, hoạt động của doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt chức năng và hoàn thành tốt nhiệm vụ:

- Thực hiện đúng chức năng quản lý, điều hành các hoạt động kinh doanh của công ty; kịp thời đưa ra các giải pháp và quyết định thuộc thẩm quyền phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp.
- Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được triển khai nhanh chóng và đạt hiệu quả.
- Các ý kiến tham mưu, đề xuất phù hợp định hướng phát triển của doanh nghiệp và tình hình thực tế, góp phần quan trọng đem lại kết quả kinh doanh khả quan trong những năm qua.
- Báo cáo đầy đủ và cung cấp thông tin cho HĐQT được thực hiện thường xuyên đã phục vụ kịp thời công tác chỉ đạo, góp ý của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc để tháo gỡ những khó khăn trong hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp.

3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

- Kế hoạch lợi nhuận:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023 (dự kiến)
1. Tổng doanh thu hợp nhất	220,40
2. Tổng doanh thu Công ty mẹ	171,40
3. Lợi nhuận hợp nhất trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính hợp nhất	50,28
4. Lợi nhuận hợp nhất trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính Công ty mẹ	44,13
5. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	33,45
6. Lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ	27,30
7. Cổ tức	Tối thiểu 11% mệnh giá

- Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty:
- Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, trong đó tập trung hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2023.
 - Ứng dụng công nghệ thông tin và các phần mềm quản lý trong hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp, đặc biệt là trong hoạt động bán lẻ.
 - Hoàn thành pháp lý thuê đất với nhà nước đối với các mặt bằng của Công ty.
 - Tái cơ cấu danh mục đầu tư tài chính để cải thiện hiệu quả đầu tư.
 - Nghiên cứu, xây dựng, triển khai thực hiện phương án kinh doanh mới.
 - Định biên nhân sự nhằm nâng cao năng suất của người lao động.
 - Rà soát, đảm bảo phòng chống cháy nổ trên tất cả các mặt bằng của Công ty.
 - Tăng cường công tác dự báo, quản trị rủi ro, đánh giá kịp thời những biến động thị trường để có những giải pháp chỉ đạo kịp thời đối với từng lĩnh vực hoạt động.
 - Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị tài chính, kiểm soát chi phí hiệu quả, kiểm soát rủi ro về công nợ, hàng tồn kho, đảm bảo tình hình tài chính toàn doanh nghiệp an toàn, hiệu quả, đáp ứng được mục tiêu kinh doanh.
 - Chỉ đạo thực hiện hoạt động công bố thông tin đầy đủ, chính xác theo quy định của pháp luật hiện hành.
 - Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty và các quy chế khác.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:

HỌ TÊN	CHỨC VỤ	Số CP cá nhân sở hữu	Tỷ lệ % CP nắm giữ	Ghi chú
1. Bà Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch	0	0	TV không điều hành
2. Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Thành viên	0	0	TV điều hành
3. Nguyễn Thị Mai Trâm	Thành viên	60.200	0,45	TV điều hành
4. Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên	0	0	TV không điều hành
5. Trương Nguyễn Thiên Kim	Thành viên	0	0	TV độc lập
6. Lê Ngọc Khánh	Thành viên	0	0	TV độc lập

❖ Bà NGUYỄN VIỆT HÒA – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.

❖ Ông TRẦN HỮU HOÀNG VŨ – Thành viên Hội đồng quản trị

(Hồ sơ chi tiết đã được thể hiện ở trang 21)

❖ Bà NGUYỄN THỊ MAI TRÂM – Thành viên Hội đồng quản trị

(Hồ sơ chi tiết đã được thể hiện ở trang 22)

❖ Bà NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG – Thành viên Hội đồng quản trị

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV.
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Văn hóa tổng hợp Bến Thành.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan:

Họ và tên *Quan hệ với người khai* Số cổ phần nắm giữ
Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV Phó Tổng Giám đốc 5.588.157 cổ phần

❖ Bà TRƯƠNG NGUYỄN THIÊN KIM – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần D1 Concepts.
 - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Café Katinat.
 - Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bến xe Miền Tây.
 - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần sữa Quốc Tế.
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phê La.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.

❖ Ông LÊ NGỌC KHÁNH – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc phát triển kinh doanh Công ty cổ phần Café Katinat.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có.

b) Thay đổi trong Hội đồng quản trị: Năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành gồm 06 thành viên và không có sự thay đổi.

c) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

d) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

❖ Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022:

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã thực hiện theo đúng quy định tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022. Hội đồng quản trị Công ty luôn đảm bảo tuân thủ đúng các quy định pháp luật trong hoạt động quản trị. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên và thường xuyên được kiểm tra, kiểm soát việc triển khai thực hiện và kết quả thực hiện. Từng thành viên Hội đồng quản trị đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp và đã vượt một số chỉ tiêu do ĐHĐCĐ giao.

❖ Các hoạt động khác của HĐQT năm 2022:

- Năm 2022, Hội đồng quản trị đã tổ chức 06 phiên họp và 18 lần lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản để xem xét, giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị phát sinh giữa 02 phiên họp. Cụ thể, Hội đồng quản trị đã ban hành các quyết định sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Tại phiên họp lần 01/2022	28/03/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Báo cáo số 01/BC-CT ngày 21/03/2022 của Tổng Giám đốc về ước tình hình hoạt động kinh doanh quý 01/2022; - Thống nhất nội dung kết quả KPI năm 2021 và giao chỉ tiêu KPI năm 2022 cho Tổng Giám đốc CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành; - Xem xét Quỹ lương Công ty năm 2022 để lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản đối với nội dung này; - Chấp thuận phương án thoái vốn của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành; - Chấp thuận phương án phân phối lợi nhuận của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny; - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo số 01/BC-ĐDV ngày 21/03/2022 của đại diện vốn tại Công ty TNHH Bến Thành – Hiếu Uyên; - Thông qua nội dung sửa đổi bổ sung tại Khoản 3 Điều 12 Quy chế tài chính CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành; - Thông qua nội dung bổ sung Khoản 3 tại Điều 12 Quy chế tài chính Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny; 	100%
2	Tại phiên họp lần 2/2022	19/04/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Chấp thuận thay đổi thời gian tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành; - Thống nhất tổ chức họp Hội đồng quản trị 	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			<p>lần 3/2022 vào ngày 12/05/2022 để thông qua dự thảo tài liệu cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị (nếu có);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc thay đổi nhân sự giữ nhiệm vụ người đại diện vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành khi đảm bảo đủ một số điều kiện theo yêu cầu của Hội đồng quản trị; 	
3	Tại phiên họp lần 03/2022	12/05/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua dự thảo tài liệu cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành; - Thông qua nội dung chấm dứt việc phân công tạm thời thực hiện nhiệm vụ thư ký Công ty tại CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành; - Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2022 của CTCP Đầu tư Thịnh Vượng; - Thống nhất chuyển nội dung thảo luận Báo cáo số 02/BC-CT ngày 18/04/2022 của Tổng Giám đốc về dự án 224-226 Lê Thánh Tôn sang phiên họp HĐQT tiếp theo. 	100%
4	Tại phiên họp lần 04/2022	02/06/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Thảo luận các nội dung liên quan đến việc triển khai đầu tư dự án Khách sạn tại 220-226 Lê Thánh Tôn theo Báo cáo số 02/BC-CT ngày 18/4/2022 của Tổng Giám đốc Công ty. - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo ngày 30/5/2022 của đại diện vốn tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước. 	100%
5	Tại phiên họp lần 05/2022	18/08/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Báo cáo số 13/BC-CT ngày 12/8/2022 của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022, phương hướng hoạt động 6 	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			<p>tháng cuối năm 2022;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo số 09/BC-CT ngày 09/8/2022 của Tổng Giám đốc Công ty và triển khai một số lưu ý cho Tổng Giám đốc trong việc giao kế hoạch cho Trung Tâm Bến Thành Đông; - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo ngày 10/8/2022 của đại diện vốn tại Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny; - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo ngày 12/8/2022 của đại diện vốn tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước; - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo ngày 12/8/2022 của đại diện vốn tại CTCP Bến Thành – Mũi Né; - Thống nhất một số nội dung đề nghị đại diện vốn làm việc với HĐQT, Ban điều hành CTCP Đầu tư Thịnh Vượng; Giao Tổng Giám đốc tiếp tục thực hiện chủ trương thoái vốn và xây dựng lại phương án thoái vốn đầu tư tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng trình HĐQT xem xét phê duyệt; - Chấp thuận thay đổi phương thức chuyển nhượng cổ phần của CTCP Thương mại D – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành từ phương thức “Đấu giá công khai” sang phương thức “chào bán cạnh tranh”; Giao đại diện vốn làm việc với HĐQT, Ban điều hành CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành đề nghị Công ty cập nhật lại cho cổ đông tổng mức đầu tư và hiệu quả dự án Trung tâm hội nghị, nhà hàng tiệc cưới Vĩnh Lộc (nếu có thay đổi). <p>Ghi nhận nội dung tại Báo cáo số 10/BC-CT ngày 12/08/2022 của Tổng Giám đốc.</p>	

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
6	Tại phiên họp lần 06/2022	12/12/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo số 18/BC-CT ngày 05/12/2022 của Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động kinh doanh 09 tháng đầu năm 2022, phương hướng hoạt động 03 tháng cuối năm 2022. - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo ngày 01/12/2022 của đại diện vốn tại Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny. - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo ngày 30/11/2022 của đại diện vốn tại CTCP Du lịch Bến Thành – Non Nước. - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo ngày 30/11/2022 của đại diện vốn tại CTCP Bến Thành – Mũi Né. - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo ngày 30/11/2022 của đại diện vốn tại CTCP Đầu tư Thịnh Vượng. - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo ngày 30/11/2022 của đại diện vốn tại CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành. - Ghi nhận nội dung tại Báo cáo số 17/BC-CT ngày 02/12/2022 của Tổng Giám đốc về việc gia hạn thời gian thuê đất đối với 16 khu đất đã hết thời hạn sử dụng đất. - Phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2023. - Thông qua việc thay đổi nhân sự giữ nhiệm vụ người đại diện phần vốn của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny tại Công ty TNHH Bến Thành – Hiếu Uyên. - Thông qua việc dừng thực hiện phương án tăng vốn điều lệ của CTCP Bến Thành – Mũi Né. - Không thông qua việc gia hạn thời gian thanh toán nợ gốc của các hợp đồng hỗ trợ vốn cho CTCP Đầu tư Thịnh Vượng. - Thông qua việc ban hành Quy chế tiền 	100%



STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			lương Công ty. Thông qua việc sử dụng Quỹ tiền lương năm 2022 còn lại.	
7	01/QĐ-HĐQT	04/01/2022	Nâng bậc lương.	100%
8	02/QĐ-HĐQT	06/01/2022	Ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%
9	02A/QĐ-HĐQT	11/01/2022	Cử người đại diện phần vốn góp của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại Công ty TNHH Bến Thành – Sun Ny.	100%
10	02B/QĐ-HĐQT	11/01/2022	Cử người đại diện phần vốn góp của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại Công ty TNHH Bến Thành – Sun Ny.	100%
11	02C/QĐ-HĐQT	11/01/2022	Bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.	100%
12	03/QĐ-HĐQT	20/01/2022	Phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2022.	100%
13	04/QĐ-HĐQT	20/01/2022	Sử dụng Quỹ khen thưởng và Quỹ hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.	100%
14	05/QĐ-HĐQT	16/02/2022	Chủ trương hỗ trợ vốn cho CTCP Đầu tư Thịnh Vượng.	100%
15	06/QĐ-HĐQT	16/02/2022	Giảm giá cho thuê tài sản trên đất đối với khách hàng CTCP Café Katinat.	100%
16	07/QĐ-HĐQT	03/03/2022	Nâng bậc lương.	100%
17	08/QĐ-HĐQT	03/03/2022	Nâng bậc lương.	100%
18	09/QĐ-HĐQT	23/03/2022	Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022	100%
19	10/QĐ-HĐQT	28/03/2022	Giao chỉ tiêu KPI năm 2022 cho Tổng Giám đốc CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%
20	11/QĐ-HĐQT	28/03/2022	Phân phối lợi nhuận năm 2021 của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.	100%
21	12/QĐ-HĐQT	28/03/2022	Chấp thuận phương án thoái vốn đầu tư của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại CTCP Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
22	12A/QĐ-HĐQT	31/03/2022	Sửa đổi, bổ sung Quy chế tài chính CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%
23	12B/QĐ-HĐQT	31/03/2022	Sửa đổi, bổ sung Quy chế tài chính Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny.	100%
24	12C/QĐ-HĐQT	31/03/2022	Sửa đổi, bổ sung “Quy chế quản lý phần vốn và người đại diện phần vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại doanh nghiệp khác”.	100%
25	12D/QĐ-HĐQT	14/04/2022	Phê duyệt quỹ tiền lương Công ty năm 2022.	100%
26	13/QĐ-HĐQT	20/04/2022	Thay đổi thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.	100%
27	14/QĐ-HĐQT	27/04/2022	Thông qua phương án tăng vốn điều lệ CTCP Bến Thành – Mũi Né.	100%
28	15/QĐ-HĐQT	12/05/2022	Chấm dứt phân công tạm thời người thực hiện nhiệm vụ Thư ký CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%
29	16/QĐ-HĐQT	23/06/2022	Chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.	100%
30	17/QĐ-HĐQT	29/6/2022	Chi trả phụ cấp cho các đại diện vốn của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành tại doanh nghiệp khác.	100%
31	18/QĐ-HĐQT	12/07/2022	Chi trả cổ tức năm 2021.	100%
32	19/QĐ-HĐQT	27/07/2022	Chấp thuận bàn giao mặt bằng sạp bán hàng BTT 35 tại khu vực cửa Bắc chợ Bến Thành.	100%
33	20/QĐ-HĐQT	09/08/2022	Thông qua phương án sử dụng quỹ phúc lợi còn lại tính đến ngày 31/12/2021 của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.	100%
34	21/QĐ-HĐQT	17/08/2022	Chấp thuận điều chỉnh diện tích bàn giao lại mặt bằng sạp bán hàng BTT 35 tại khu vực cửa Bắc chợ Bến Thành.	100%
35	22/QĐ-HĐQT	26/09/2022	Triển khai thực hiện các nội dung lưu ý của Ban kiểm soát.	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
36	23/QĐ-HĐQT	30/11/2022	Thông qua các giao dịch giữa CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành và CTCP Vàng bạc đá quý Bến Thành.	100%
37	24/QĐ-HĐQT	30/11/2022	Thông qua một số nội dung liên quan đến Dự án 152-154 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1.	100%
38	25/QĐ-HĐQT	12/12/2022	Ban hành Quy chế tiền lương Công ty.	100%
39	26/QĐ-HĐQT	12/12/2022	Sử dụng Quỹ tiền lương Công ty năm 2022 còn lại.	100%
40	27/QĐ-HĐQT	12/12/2022	Thay đổi nhân sự giữ nhiệm vụ người đại diện vốn của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny tại Công ty TNHH Bến Thành – Hiếu Uyên.	100%
41	28/QĐ-HĐQT	12/12/2022	Phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2023.	100%
42	29/QĐ-HĐQT	27/12/2022	Phê duyệt mức chi thưởng cho Tổng Giám đốc.	100%

- Trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2022; phân phối lợi nhuận năm 2021; chọn đơn vị kiểm toán; trích lập quỹ hoạt động HĐQT, BKS năm 2021.
- Thực hiện việc chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức năm 2021 với tỷ lệ 7%.
- Thực hiện công bố thông tin, các báo cáo quản trị cho các cơ quan chức năng theo đúng quy định pháp luật.
- Phối hợp tốt với Ban Kiểm soát tiếp tục giám sát nhằm duy trì tính an toàn và đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Chỉ đạo, kiểm tra, giám sát Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác để đảm bảo thực hiện đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ và các quyết định của HĐQT.
- Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và các quy định pháp luật liên quan.

e) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:

Tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị, cho ý kiến độc lập về các vấn đề thuộc thẩm quyền Hội đồng quản trị và tuân thủ chế độ báo cáo theo quy định của Luật chứng khoán.

f) Các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

Phần lớn các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia chương trình đào tạo quản trị cho các Công ty Cổ phần đại chúng.

2. Ban kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:

HỌ TÊN	CHỨC VỤ	Số CP cá nhân sở hữu	Tỷ lệ % CP nắm giữ	Ghi chú
1. Bà Hoàng Thanh Hải	Trưởng ban	0	0	
2. Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên	0	0	
3. Bà Võ Thị Minh Ngân	Thành viên	0	0	

❖ Bà HOÀNG THANH HẢI – Trưởng Ban Kiểm soát

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là: 0 cổ phần
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

❖ Ông NGUYỄN HOÀNG ANH – Thành viên Ban Kiểm soát

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

❖ Bà VÕ THỊ MINH NGÂN – Thành viên Ban Kiểm soát

- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2022 là: 0 cổ phần.
- Số cổ phần của những người có liên quan: Không có

b) Thay đổi trong Ban kiểm soát:

Trong năm 2022 có 2 thành viên Ban kiểm soát có đơn từ nhiệm, Công ty đã thực hiện công bố thông tin theo quy định và việc từ nhiệm của TVBKS đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 thông qua. ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 đã bầu bổ sung 2 thành viên BKS nhiệm kỳ 2019-2024 đảm bảo số thành viên BKS là 3 người, thông tin thành viên BKS thay đổi:

+ Ông NGUYỄN HOÀNG ANH – Thành viên Ban Kiểm soát: Bỏ nhiệm từ ngày 08/06/2022.

+ Bà VÕ THỊ MINH NGÂN – Thành viên Ban Kiểm soát: Bỏ nhiệm từ ngày 08/06/2022.

+ Bà LÊ THỊ MỸ HUYỀN – Thành viên Ban Kiểm soát: Miễn nhiệm từ ngày 08/06/2022.

065
TY
IN
CH
NH
CHI

+ Bà NGUYỄN HOÀI PHƯƠNG – Thành viên Ban Kiểm soát: Miễn nhiệm từ ngày 08/06/2022.

c) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Năm 2022, Ban kiểm soát đã tham gia đầy đủ các buổi họp Hội đồng quản trị, các buổi kiểm phiếu lấy ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị bản bằng văn và tham dự các buổi sơ kết, tổng kết hoạt động kinh doanh, để tiếp cận, nắm bắt và ghi nhận kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Từ sau ĐHĐCĐ 2022 cho đến thời điểm báo cáo, Ban Kiểm soát đã tổ chức 3 lần họp để phân công nhiệm vụ, lập kế hoạch, thực hiện công tác kiểm soát và thông qua nội dung kết quả kiểm soát hoạt động của Bên Thành TSC 6 tháng đầu năm 2022 và cả năm 2022. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận chức năng tại Công ty đã phối hợp, tạo điều kiện thuận lợi để giúp Ban Kiểm soát thực hiện tốt công tác kiểm tra, giám sát. Các nội dung công tác kiểm soát chủ yếu mà Ban Kiểm soát đã thực hiện gồm:

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đối với HĐQT và ban Tổng Giám đốc (TGD).
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban điều hành liên quan đến việc thực hiện kế hoạch của Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Kiểm soát tính tuân thủ của Công ty về Công bố thông tin theo các quy định của pháp luật hiện hành; tuân thủ chế độ kế toán; tuân thủ các quy định trong Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty.
- Xem xét tính đầy đủ, hợp pháp của các Báo cáo tài chính giữa niên độ và báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực, hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát:

a) Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

STT	DIỄN GIẢI	Lương (đồng/năm)	Thù lao (đồng/năm)	Thưởng (đồng/năm)
01	HĐQT và Ban Kiểm soát	0	561.500.000	0
02	Ban Tổng Giám đốc	3.119.141.794	0	700.000.000

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan của người nội bộ: Ông Trần Hữu Hoàng Vũ (người nội bộ) đã thực hiện giao dịch bán 59.267 cổ phiếu từ ngày 29/11/2022 đến ngày 28/12/2022.

c) Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: Không có.

d) Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: Không có.

e) Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác:

- Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo):

Thời gian	Giao dịch	Đối tượng có liên quan
16/02/2022	Giảm giá cho thuê tài sản gắn liền với đất đối với khách hàng Công ty cổ phần Café Katinat.	Thành viên Hội đồng quản trị của CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành đang là Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Café Katinat.

- Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành: Không có.
- Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác: Không có.

f) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Hội đồng quản trị đã thực hiện chức năng quản trị Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động Hội đồng quản trị.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành (đính kèm phụ lục).
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành (vui lòng xem trên trang web: www.benthanhtsc.com).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2023

Xác nhận của đại diện theo pháp luật

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ
BẾN THÀNH
M.S.D.N: 0301164065-C.T.Đ
QUẬN 1-TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Hữu Hoàng Vũ

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
BẾN THÀNH**

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-44

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành (gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước trước đây là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành theo Quyết định số 5435/QĐUB ngày 16/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM. Ngày 21/4/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002274 cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành. Qua các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hiện nay Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301164065 thay đổi lần thứ 21 ngày 20/11/2020.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thủ công các loại, đồng hồ, mắt kính, vật tư ngành ảnh, đồ bảo hộ lao động, hàng mỹ nghệ; Mua bán thực phẩm và hoá chất phục vụ nuôi trồng thủy hải sản (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bột mì, bột mì lát, bột mì huyết, bột cá, bột tôm, bột mực, bột đậu nành, bã dứa (không hoạt động tại trụ sở); Mua bán vật tư phục vụ sản xuất; Mua bán thiết bị phòng cháy chữa cháy-viễn thông-cơ khí phục vụ sản xuất các loại, thè cào; Mua bán hàng kim khí điện máy, thiết bị phụ tùng, công nghệ phẩm, chất đốt (trừ xăng, dầu, khí dầu mỏ hoá lỏng LPG); Mua bán vải sợi; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở), khu du lịch nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại TPHCM); Mua bán phương tiện đi lại và phụ tùng; Mua bán hàng điện lạnh-điện gia dụng; Mua bán hàng gia dụng, dụng cụ điện cầm tay, khoá các loại, nguyên vật liệu, kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng gia dụng; Mua bán nước giải khát; Mua bán rượu; Mua bán hàng may mặc, đồ da và giả da; Mua bán tiểu vũ kim các loại; Mua bán vật liệu xây dựng; Bán đĩa CD băng từ các loại (có nội dung được phép lưu hành), băng từ, đĩa CD-VCD trắng; Kinh doanh nhà; cho thuê nhà, văn phòng, căn hộ, cho thuê kho bãi; Dịch vụ khai thuê hải quan; dịch vụ giữ xe (trừ kinh doanh bến bãi ô tô); đại lý bán vé máy bay; Cho thuê xe; Xây dựng công trình và dân dụng. Sửa chữa nhà; Hoạt động môi giới thương mại; Kinh doanh nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ ăn uống: nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ nhà đất; Mua bán rơ moóc, sơ mi rơ moóc, xe cẩu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đầu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Lập dự án-dự toán công trình xây dựng; Mua bán thiết bị phụ tùng máy phục vụ công-nông-nghư nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; Mua bán kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng và sản xuất; Dịch vụ giặt là (không hoạt động tại trụ sở).

Mã chứng khoán niêm yết: BTT - Sàn HOSE.

Trụ sở chính: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM.

Công ty con: Công ty hiện có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp và một (01) công ty con sở hữu gián tiếp, tỷ lệ quyền sở hữu và biểu quyết ở các công ty con như sau:

	Tỷ lệ quyền sở hữu và biểu quyết của Công ty Cổ phần TM DV Bến Thành
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	100%
Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên	75%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty và các công ty con được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Thành viên
Bà Trương Nguyễn Thiên Kim	Thành viên độc lập
Ông Lê Ngọc Khánh	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Bà Hoàng Thanh Hải	Trưởng ban
Bà Nguyễn Hoài Phương	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 08/06/2022)
Bà Lê Thị Mỹ Huyền	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 08/06/2022)
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên (bỏ nhiệm từ ngày 08/06/2022)
Bà Võ Thị Minh Ngân	Thành viên (bỏ nhiệm từ ngày 08/06/2022)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Bảo Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Hải Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất là:

Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc
-----------------------	---------------

4. Các thông tin khác

Theo Quyết định số 7D/QĐ-CT, từ ngày 01 tháng 01 năm 2022, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành thực hiện tăng thời gian trích khấu hao cho giá trị còn lại của một số Tài sản cố định hữu hình căn cứ theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 45/2013/TT-BTC. Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc thay đổi thời gian khấu hao này phản ánh đúng thời gian sử dụng hữu ích còn lại của các Tài sản cố định và phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của Công ty.

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("MOORE AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và các công ty con và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Hữu Hoàng Vũ

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 08 tháng 03 năm 2023

Số: A0622374-HN/MOORE AISC-DN2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành ("Công ty")** và các công ty con (gọi chung là "**Tập đoàn**"), được lập ngày 08 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Bến Thành và các công ty con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



.....
Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 3174-2020-005-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

.....
Nguyễn Như Yến

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5444-2020-005-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 08 tháng 03 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		122.502.011.066	88.123.704.387
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	18.307.676.244	15.336.994.832
1. Tiền	111		13.285.016.231	4.114.252.214
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.022.660.013	11.222.742.618
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		59.480.000.000	34.500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	59.480.000.000	34.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.500.046.786	12.508.627.731
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	120.000.000	2.608.435.048
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	623.730.955	452.725.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	15.331.000.000	6.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	2.430.315.831	3.447.467.683
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(3.005.000.000)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	25.836.754.467	21.384.258.801
1. Hàng tồn kho	141		25.836.754.467	21.384.258.801
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.377.533.569	4.393.823.023
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	1.025.363.152	977.831.303
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.352.170.417	2.314.818.497
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	-	1.101.173.223
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		348.346.377.253	374.889.642.308
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		110.000.000	10.291.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	-	10.181.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	110.000.000	110.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		229.141.477.841	235.247.750.225
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	152.569.823.269	158.676.095.653
- Nguyên giá	222		252.812.311.178	253.279.042.997
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(100.242.487.909)	(94.602.947.344)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	76.571.654.572	76.571.654.572
- Nguyên giá	228		77.041.617.072	77.041.617.072
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(469.962.500)	(469.962.500)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	33.191.871.045	33.667.625.591
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		33.191.871.045	33.667.625.591
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		66.719.070.827	77.084.635.097
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b1	18.896.321.213	30.589.874.846
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b2	74.597.900.000	67.709.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b2	(26.775.150.386)	(21.214.389.749)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		19.183.957.540	18.598.631.395
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	17.519.027.443	18.598.631.395
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18a	1.664.930.097	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		470.848.388.319	463.013.346.695

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		105.427.307.410	105.055.041.205
I. Nợ ngắn hạn	310		25.015.781.060	16.455.233.759
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	5.091.791.486	5.849.300.510
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	5.050.000.000	2.902.541.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	2.352.119.508	732.708.125
4. Phải trả người lao động	314		7.277.433.104	956.427.519
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	1.530.070.387	1.985.851.986
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	1.818.181.816	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	1.210.082.357	1.508.803.774
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		686.102.402	2.519.600.845
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		80.411.526.350	88.599.807.446
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	10.042.564.779	10.952.403.981
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	70.289.338.465	77.647.403.465
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18b	79.623.106	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		365.421.080.909	357.958.305.490
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	365.421.080.909	357.958.305.490
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.632.090.000	86.632.090.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.134.819.149	62.134.819.149
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		76.786.876.938	69.027.584.003
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		59.439.262.339	64.367.013.339
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		17.347.614.599	4.660.570.664
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.867.294.822	5.163.812.338
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		470.848.388.319	463.013.346.695



Ngô Thanh Bình
Người lập



Nguyễn Thanh Nhựt
Kế toán trưởng



Trần Hữu Hoàng Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 08 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	162.761.152.465	103.253.019.965
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	162.761.152.465	103.253.019.965
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	79.392.770.756	61.384.364.891
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		83.368.381.709	41.868.655.074
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	4.829.630.148	4.978.579.312
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	5.725.645.625	11.125.974.395
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(11.693.553.633)	(4.168.811.139)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	25.193.575.290	12.278.636.445
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	23.117.237.593	14.322.438.845
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		22.467.999.716	4.951.373.562
12. Thu nhập khác	31	VI.7	774.463.623	988.178.265
13. Chi phí khác	32	VI.8	535.060.604	27.376.707
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		239.403.019	960.801.558
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		22.707.402.735	5.912.175.120
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	6.591.612.643	1.032.081.140
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(1.585.306.991)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		17.701.097.083	4.880.093.980
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		17.997.614.599	4.660.570.664
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(296.517.516)	219.523.316
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	1.285	324
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	1.285	324



Ngô Thanh Bình
Người lập



Nguyễn Thanh Nhựt
Kế toán trưởng



Trần Hữu Hoàng Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 08 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		22.707.402.735	5.912.175.120
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-10	7.475.547.838	9.589.163.854
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	8.565.760.637	10.989.974.859
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3.172.945)	1.664.348
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		6.430.460.066	(1.275.028.745)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		45.175.998.331	25.217.949.436
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		933.410.748	(545.002.484)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(4.452.495.666)	(6.483.905.609)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		2.552.266.173	(15.322.044.177)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.032.072.103	977.435.898
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(4.680.750.528)	(989.435.448)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.087.837.728)	(4.226.479.594)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		38.472.663.433	(1.371.481.978)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.334.729.999)	(8.826.258.294)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		436.636.364	528.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(97.740.000.000)	(47.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		73.610.000.000	72.569.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.888.750.000)	(6.888.750.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.925.245.284	5.523.364.543
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(25.991.598.351)	15.005.356.249

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.513.556.615)	(9.473.705.005)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(9.513.556.615)	(9.473.705.005)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		2.967.508.467	4.160.169.266
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		15.336.994.832	11.178.489.914
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.172.945	(1.664.348)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	18.307.676.244	15.336.994.832



Ngô Thanh Bình
Người lập



Nguyễn Thanh Nhựt
Kế toán trưởng



Trần Hữu Hoàng Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 08 tháng 03 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành (gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước trước đây là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành theo Quyết định số 5435/QĐUB ngày 16/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM. Ngày 21/4/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002274 cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành. Qua các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hiện nay Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301164065 thay đổi lần thứ 21 ngày 20/11/2020.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Thương mại và dịch vụ

3. Ngành nghề kinh doanh

Mua bán hàng lưu niệm, tranh sơn mài, hàng mây tre lá, sản phẩm thủ công các loại, đồng hồ, mắt kính, vật tư ngành ảnh, đồ bảo hộ lao động, hàng mỹ nghệ; Mua bán thực phẩm và hoá chất phục vụ nuôi trồng thủy hải sản (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bột mì, bột mì lát, bột mì huyết, bột cá, bột tôm, bột mực, bột đậu nành, bã dứa (không hoạt động tại trụ sở); Mua bán vật tư phục vụ sản xuất; Mua bán thiết bị phòng cháy chữa cháy-viễn thông-cơ khí phục vụ sản xuất các loại, thè cào; Mua bán hàng kim khí điện máy, thiết bị phụ tùng, công nghệ phẩm, chất đốt (trừ xăng, dầu, khí dầu mỏ hoá lỏng LPG); Mua bán vải sợi; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (phải đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn (không hoạt động tại trụ sở), khu du lịch nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại TPHCM); Mua bán phương tiện đi lại và phụ tùng; Mua bán hàng điện lạnh-điện gia dụng; Mua bán hàng gia dụng, dụng cụ điện cầm tay, khoá các loại, nguyên vật liệu, kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng hàng gia dụng; Mua bán nước giải khát; Mua bán rượu; Mua bán hàng may mặc, đồ da và giả da; Mua bán tiểu ngũ kim các loại; Mua bán vật liệu xây dựng; Bán đĩa CD băng từ các loại (có nội dung được phép lưu hành), băng từ, đĩa CD-VCD trắng; Kinh doanh nhà; cho thuê nhà, văn phòng, căn hộ, cho thuê kho bãi; Dịch vụ khai thuê hải quan; dịch vụ giữ xe (trừ kinh doanh bến bãi ô tô); đại lý bán vé máy bay; Cho thuê xe; Xây dựng công trình và dân dụng. Sửa chữa nhà; Hoạt động môi giới thương mại; Kinh doanh nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ ăn uống: nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ nhà đất; Mua bán rơm mooc, sơ mi rơm mooc, xe cầu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đầu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Lập dự án-dự toán công trình xây dựng; Mua bán thiết bị phụ tùng máy phục vụ công-nông-ngư nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; Mua bán kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng và sản xuất; Dịch vụ giặt là (không hoạt động tại trụ sở).

Tên tiếng Anh: BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: BEN THANH TSC.

Mã chứng khoán niêm yết: BTT - Sàn HOSE.

Trụ sở chính: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 169 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 147 nhân viên)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc Tập đoàn**7.1. Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	Cho thuê văn phòng	20.000.000.000	100%	100%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	20.000.000.000	75%	75%

7.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	Cho thuê bất động sản, bán lẻ	132.000.000.000	46,21%	46,21%

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi bổ sung trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Tập đoàn đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành ("Công ty mẹ") và các Công ty con: Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny và Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2022 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam là 23.380 VND/USD, Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN là 23.410 VND/USD và Ngân hàng TMCP Công Thương - CN 1 là 23.360 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại được xác định căn cứ theo lãi suất thị trường đối với các khoản doanh nghiệp đi vay.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát: được ghi nhận khi Tập đoàn có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của cơ sở này. Khi Tập đoàn không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

Khoản đầu tư mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện khi bên được đầu tư bị lỗ dẫn đến Tập đoàn có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư này bị suy giảm, bao gồm cả việc đánh giá khả năng suy giảm phần chênh lệch giữa giá mua khoản đầu tư và giá trị thực tế của phần vốn góp tại bên nhận đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hoặc các tài liệu đánh giá giá trị hợp lý của bên được đầu tư theo nguyên tắc thận trọng trong kế toán. Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư theo hướng dẫn của chuẩn mực kế toán về lập dự phòng, Thông tư số 48/2019/TT-BTC (có hiệu lực kể từ năm tài chính 2019) và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá nhập trước xuất trước.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**8.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình (tiếp theo)

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị, nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

8.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>06 - 50 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 08 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>05 - 15 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 20 năm</i>
<i>Phần mềm máy vi tính</i>	<i>03 năm</i>

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

Theo Quyết định số 7D/QĐ-CT, từ ngày 01 tháng 01 năm 2022, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành thực hiện tăng thời gian trích khấu hao cho giá trị còn lại của một số Tài sản cố định hữu hình căn cứ theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 45/2013/TT-BTC. Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc thay đổi thời gian khấu hao này phản ánh đúng thời gian sử dụng hữu ích còn lại của các Tài sản cố định và phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của Công ty.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC - Thuê tài sản)

Tập đoàn góp vốn vào BCC bằng quyền sử dụng tài sản là nhà xưởng và ghi nhận ban đầu theo giá gốc và phản ánh là tài sản cố định.

BCC phân chia lợi nhuận

Tập đoàn thực hiện việc hạch toán BCC theo nguyên tắc bên nhận BCC được quyền sử dụng TSCĐ là mặt bằng nhà xưởng - vật kiến trúc để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của BCC. Tập đoàn không phản ánh giá trị TSCĐ vào giá trị góp vốn đầu tư vào BCC và vẫn theo dõi TSCĐ và trích khấu hao trên sổ sách kế toán của công ty. Khoản thu cố định hạch toán là doanh thu từ hoạt động BCC.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa TSCĐ, chi phí tiền thuê nhà,...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 theo thời gian thuê.

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí của kỳ báo cáo chưa có đủ hồ sơ, tài liệu nhưng chắc chắn sẽ phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần**

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Tập đoàn và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư vốn khác); lãi tỷ giá hối đoái.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Tập đoàn áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 Tập đoàn (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 kỳ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn, các khoản cho vay, phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

23. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
Tiền	13.285.016.231	4.114.252.214
Tiền mặt	305.915.306	485.297.836
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.979.100.925	3.628.954.378
Các khoản tương đương tiền	5.022.660.013	11.222.742.618
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	5.022.660.013	11.222.742.618
Cộng	18.307.676.244	15.336.994.832

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 40 - 41)

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
ngắn hạn				
Khách hàng trong nước	120.000.000	-	2.608.435.048	-
- DNTN Kinh doanh VBĐQ Kim Cương Lucie	-	-	367.500.000	-
- Công ty TNHH Hiếu Uyên	-	-	1.348.240.000	-
- Khách hàng khác	120.000.000	-	892.695.048	-
Cộng	120.000.000	-	2.608.435.048	-

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
ngắn hạn				
Nhà cung cấp trong nước	623.730.955	-	452.725.000	-
Các nhà cung cấp trong nước khác	623.730.955	-	452.725.000	-
Cộng	623.730.955	-	452.725.000	-

5. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	15.331.000.000	(3.005.000.000)	6.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng - Bên liên quan (a)	5.150.000.000	(3.005.000.000)	6.000.000.000	-
Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước - Bên liên quan (b)	10.181.000.000	-	-	-
Cộng	15.331.000.000	(3.005.000.000)	6.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay (tiếp theo)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	-	-	10.181.000.000	-
Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước - Bên liên quan (b)	-	-	10.181.000.000	-
Cộng	-	-	10.181.000.000	-

Thuyết minh các khoản cho vay

(a) Khoản cho Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng vay theo Hợp đồng số 03/HĐHTV.17-BT ngày 31/8/2017 và Hợp đồng số 02/HĐHTV.20-BT ngày 01/10/2020, cùng mức lãi suất cho vay 6%/năm, thời điểm đáo hạn sau khi gia hạn nợ là 31/12/2022.

(b) Khoản cho Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước vay theo Hợp đồng số 11/2021/HĐ-BTNN ngày 24/9/2021, lãi suất cho vay 8,5%/năm, thời điểm đáo hạn là 31/12/2023.

6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
- Lãi hỗ trợ vốn Công ty CP Bến Thành Non Nước - Bên liên quan	232.349.946	-	218.682.302	-
- Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn	1.181.436.055	-	2.293.891.780	-
- Các khoản chi hộ	321.367.830	-	232.529.728	-
- Phải thu khác	57.162.000	-	306.363.873	-
- Tạm ứng	630.000.000	-	388.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-
Cộng	2.430.315.831	-	3.447.467.683	-
b. Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	110.000.000	-	110.000.000	-
Cộng	110.000.000	-	110.000.000	-

7. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	25.836.754.467	-	21.372.414.710	-
Hàng gửi bán	-	-	11.844.091	-
Cộng	25.836.754.467	-	21.384.258.801	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Xây dựng cơ bản dở dang	33.191.871.045	-	33.667.625.591	-
<i>Công trình cao ốc văn phòng 152-154 Võ Văn Kiệt</i>				
(*)	32.312.306.500	-	32.788.061.046	-
<i>Công trình 220-226 Lê Thánh Tôn</i>	467.895.455	-	467.895.455	-
<i>Công trình khác</i>	411.669.090	-	411.669.090	-
Cộng	33.191.871.045	-	33.667.625.591	-

(*) Công trình cao ốc văn phòng 152-154 Võ Văn Kiệt đang trong giai đoạn chờ Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư xây dựng dự án.

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 42).

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý, máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	76.571.654.572	469.962.500	77.041.617.072
Số dư cuối năm	76.571.654.572	469.962.500	77.041.617.072
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	469.962.500	469.962.500
Số dư cuối năm	-	469.962.500	469.962.500
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	76.571.654.572	-	76.571.654.572
Số dư cuối năm	76.571.654.572	-	76.571.654.572

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 469.962.500 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí trả trước	31/12/2022	01/01/2022
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.025.363.152	977.831.303
Chi phí trả trước về cho thuê hoạt động Tài sản cố định	-	64.953.126
Các khoản khác	1.025.363.152	912.878.177
b. Chi phí trả trước dài hạn	17.519.027.443	18.598.631.395
Công cụ dụng cụ xuất dùng	157.742.864	121.774.863
Chi phí sửa chữa TSCĐ	370.062.257	1.154.751.104
Chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 (*)	16.923.549.787	17.320.195.483
Chi phí trả trước khác	67.672.535	1.909.945
Cộng	18.544.390.595	19.576.462.698

(*) Tổng chi phí sử dụng hạ tầng tại Nhà xưởng Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 theo hợp đồng thuê đất số 22/SVI.HĐ.2018 là 18.642.347.804 VNĐ đã bao gồm lãi suất chậm thanh toán 7%/ năm trong vòng 20 năm. Thời gian thuê là 46 năm và 2 tháng (564 tháng); bắt đầu từ 03/09/2018 đến 03/11/2064. Thời gian bắt đầu phân bổ vào chi phí hoạt động từ 30/09/2018.

12. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	5.091.791.486	5.091.791.486	5.849.300.510	5.849.300.510
Nhà cung cấp trong nước	5.091.791.486	5.091.791.486	5.849.300.510	5.849.300.510
Cơ sở kinh doanh Phi Yên	330.740.000	330.740.000	761.236.000	761.236.000
Công ty TNHH Thương mại Tôn Tân	-	-	1.000.021.000	1.000.021.000
Các nhà cung cấp trong nước khác	4.761.051.486	4.761.051.486	4.088.043.510	4.088.043.510
Cộng	5.091.791.486	5.091.791.486	5.849.300.510	5.849.300.510

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	5.050.000.000	2.902.541.000
Khách hàng trong nước	5.050.000.000	2.902.541.000
Công ty TNHH TM DV DL Thảo An	5.050.000.000	2.900.000.000
Khách hàng khác	-	2.541.000
Cộng	5.050.000.000	2.902.541.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a. Phải nộp	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
	Thuế giá trị gia tăng	623.235.569	12.905.891.817	12.739.328.910
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101.046.456	6.128.824.039	4.680.750.528	1.549.119.967
Thuế thu nhập cá nhân	8.426.100	321.108.840	316.333.875	13.201.065
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	5.094.615.259	5.094.615.259	-
Các loại thuế và phí khác	-	48.000.000	48.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	24.330.177	24.330.177	-
Cộng	732.708.125	24.522.770.132	22.903.358.749	2.352.119.508
b. Phải thu	01/01/2022	Số phát sinh trong năm	Số đã cân trừ trong năm	31/12/2022
	Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	462.788.604	-	462.788.604
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	638.384.619	-	638.384.619	-
Cộng	1.101.173.223	-	1.101.173.223	-

15. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	1.530.070.387	1.985.851.986
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	909.839.202	1.909.803.986
Trích trước chi phí đồng phục cho nhân viên	471.965.400	-
Các khoản trích trước khác	148.265.785	76.048.000
b. Dài hạn	10.042.564.779	10.952.403.981
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	10.042.564.779	10.952.403.981
Cộng	11.572.635.166	12.938.255.967

(*) Đây là khoản tiền phí sử dụng hạ tầng chưa trả và phí lãi trả chậm của hợp đồng số 22/SVI.HĐ.2018 thuê Lô C7-2, đường D7, khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân 3, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh. Thời hạn thanh toán là 20 năm, lãi suất 7%/năm bắt đầu từ tháng 9 năm 2018.

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	1.818.181.816	-
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	1.818.181.816	-
Cộng	1.818.181.816	-

17. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	-	10.044.800
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	-	565.041.300
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	350.429.745	413.986.360
Các khoản phải trả, phải nộp khác	859.652.612	519.731.314
Cộng	1.210.082.357	1.508.803.774

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác (tiếp theo)	31/12/2022	01/01/2022	
b. Dài hạn			
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	70.289.338.465	77.647.403.465	
Nhận tiền cọc, tiền ký quỹ cho thuê tài sản của các công ty:			
- Công ty TNHH Thế Như	39.455.264.000	42.510.820.000	
- Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision	6.333.280.000	7.708.288.000	
- Công ty TNHH Hiếu Uyên	-	2.880.000.000	
- Các khách hàng khác	24.500.794.465	24.548.295.465	
Cộng	70.289.338.465	77.647.403.465	
18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2022	01/01/2022	
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.664.930.097	-	
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.664.930.097	-	
Cộng	1.664.930.097	-	
b. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	79.623.106	-	
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	79.623.106	-	
Cộng	79.623.106	-	
19. Vốn chủ sở hữu			
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 43)			
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu			
	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2022	01/01/2022
- Vốn góp của Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
- Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
Cộng	100%	135.000.000.000	135.000.000.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2022	Năm 2021	
Vốn góp của chủ sở hữu	135.000.000.000	135.000.000.000	
Vốn góp đầu năm	135.000.000.000	135.000.000.000	
Vốn góp cuối năm	135.000.000.000	135.000.000.000	
Cổ tức, lợi nhuận phải chia	9.450.000.000	9.450.000.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

d. Cổ tức	Năm 2022	Năm 2021
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính		
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	<i>Chưa công bố</i>	<i>7%</i>
e. Cổ phiếu	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.500.000	13.500.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.500.000</i>	<i>13.500.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.500.000</i>	<i>13.500.000</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
f. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149
Cộng	62.134.819.149	62.134.819.149

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của tập đoàn.

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2022		01/01/2022	
	Nguyên tệ	Giá trị (VND)	Nguyên tệ	Giá trị (VND)
USD	\$ 4.134,85	95.427.837	\$ 4.141,45	93.607.572
Cộng	\$ 4.134,85	95.427.837	\$ 4.141,45	93.607.572

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán hàng hóa	89.252.672.691	57.074.955.036
Doanh thu cung cấp dịch vụ	73.508.479.774	46.178.064.929
Cộng	162.761.152.465	103.253.019.965
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu thuần bán hàng hóa	89.252.672.691	57.074.955.036
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	73.508.479.774	46.178.064.929
Cộng	162.761.152.465	103.253.019.965

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	66.807.801.330	47.769.042.951
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.584.969.426	13.615.321.940
Cộng	79.392.770.756	61.384.364.891
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.826.457.203	4.978.579.312
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	3.172.945	-
Cộng	4.829.630.148	4.978.579.312
5. Chi phí tài chính		
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	-	1.664.348
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	5.560.760.637	10.989.974.859
Chi phí tài chính khác	164.884.988	134.335.188
Cộng	5.725.645.625	11.125.974.395
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	23.083.513.998	11.111.702.664
Chi phí vật liệu, bao bì	35.669.130	5.400.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	156.839.139	106.426.230
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	914.659
Chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa	6.660.000	7.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	995.487.821	1.029.454.675
Chi phí bằng tiền khác	915.405.202	17.738.217
Cộng	25.193.575.290	12.278.636.445
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	5.564.462.284	3.599.825.117
Chi phí vật liệu, bao bì	38.261.420	74.948.627
Chi phí đồ dùng văn phòng	587.411.154	618.259.012
Chi phí khấu hao TSCĐ	506.644.795	685.871.395
Thuế, phí, lệ phí	3.516.270.160	2.990.587.964
Dự phòng phải thu khó đòi	3.005.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.724.998.267	3.818.561.416
Chi phí bằng tiền khác	5.174.189.513	2.534.385.314
Cộng	23.117.237.593	14.322.438.845

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
7. Thu nhập khác		
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	436.636.364	465.260.572
Tiền phạt thu được	301.418.222	392.638.859
Các khoản khác	36.409.037	130.278.834
Cộng	774.463.623	988.178.265
8. Chi phí khác		
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	523.330.000	-
Các khoản bị phạt, nộp Ngân sách bổ sung	7.700.589	27.375.401
Các khoản khác	4.030.015	1.306
Cộng	535.060.604	27.376.707
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nhân công	28.647.976.282	14.711.527.781
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.475.547.838	9.589.163.854
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.333.354.289	9.560.960.231
Chi phí khác bằng tiền	10.433.903.900	6.354.745.364
Cộng	57.890.782.309	40.216.397.230
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.591.612.643	1.013.524.779
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	18.556.361
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.591.612.643	1.032.081.140
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu Thuế	(1.664.930.097)	-
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ việc loại trừ khoản dự phòng đầu tư tài chính trích lập trong kỳ	79.623.106	-
Cộng	(1.585.306.991)	-
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.997.614.599	4.660.570.664
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(650.000.000)	(287.624.209)
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ hoạt động HĐQT, BKS (*)	(650.000.000)	(287.624.209)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	17.347.614.599	4.372.946.455
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.500.000	13.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.285	324

(*): Quỹ hoạt động HĐQT, BKS năm 2022 được tạm trích từ lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	17.347.614.599	4.372.946.455
Lợi nhuận/lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	17.347.614.599	4.372.946.455
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	13.500.000	13.500.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>1.285</u>	<u>324</u>

14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

14.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản cho vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Rủi ro lãi suất

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

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản cho vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi và khoản cho vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau: (Xem trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2022		
VND	+100	931.186.762
VND	-100	(931.186.762)
Năm 2021		
VND	+100	660.179.948
VND	-100	(660.179.948)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể

14.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm phải thu về cho vay, tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đánh giá khả năng thanh toán của bên vay, qua đó đôn đốc thu hồi thông qua việc nhắc nợ bên vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14.2 Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**Tiền gửi ngân hàng**

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản phải trả ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Phải trả người bán	5.091.791.486	-	-	5.091.791.486
Các khoản phải trả, phải nộp khác	301.913.001	28.511.359.969	41.777.978.496	70.591.251.466
Chi phí phải trả	1.058.104.987	3.338.938.204	6.703.626.575	11.100.669.766
Cộng	6.451.809.474	31.850.298.173	48.481.605.071	86.783.712.718
Ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Phải trả người bán	5.849.300.510	-	-	5.849.300.510
Các khoản phải trả, phải nộp khác	410.313.357	29.271.396.441	48.376.007.024	78.057.716.822
Chi phí phải trả	1.985.851.986	3.459.105.646	7.493.298.335	12.938.255.967
Cộng	8.245.465.853	32.730.502.087	55.869.305.359	96.845.273.299

Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay, nợ đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng sẽ được trả đúng hạn.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (xem trang 44)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT: không có**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan phát sinh lũy kế đến cuối năm này như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh tăng/ (giảm) trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	Công ty liên kết	Phải thu cho vay	(850.000.000)	5.150.000.000
		Phải thu lãi cho vay	345.205.479	-
Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước	Công ty đầu tư khác	Phải thu cho vay	-	10.181.000.000
		Góp vốn mua cổ phần	6.888.750.000	-
		Phải thu lãi cho vay	828.147.647	232.349.946

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)		Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành			
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	444.000.000	229.200.000
Ban điều hành	Lương và thưởng	4.625.577.614	2.915.982.677
Ban Kiểm soát	Thù lao và thưởng	117.500.000	129.500.000
Cộng		5.187.077.614	3.274.682.677

Trong đó, chi tiết thu nhập từng thành viên như sau:

CHỨC VỤ		Năm 2022	Năm 2021
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		444.000.000	229.200.000
Bà Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)	84.000.000	32.200.000
Ông Hoàng Tâm Hòa	Nguyên Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 26/05/2021)	-	16.800.000
Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Thành viên	72.000.000	37.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)	72.000.000	25.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)	72.000.000	32.200.000
Bà Trương Nguyễn Thiên Kim	Thành viên độc lập (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)	72.000.000	25.000.000
Ông Lê Ngọc Khánh	Thành viên độc lập (bổ nhiệm từ ngày 26/05/2021)	72.000.000	25.000.000
Bà Nguyễn Như Ánh	Nguyên Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 26/05/2021)	-	12.000.000
Ông Nguyễn Công Hiếu	Nguyên Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 26/05/2021)	-	12.000.000
Ông Lê Văn Hùng	Nguyên Thành viên độc lập (miễn nhiệm từ ngày 26/05/2021)	-	12.000.000
TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC		4.625.577.614	2.915.982.677
Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc	1.446.658.493	762.657.103
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Phó Tổng Giám đốc	528.771.521	496.743.757
Ông Trần Hải Thuận	Phó Tổng Giám đốc	755.843.194	496.561.578
Bà Đặng Thị Bảo Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	1.087.868.586	540.010.079
Ông Nguyễn Khắc Cường	Nguyên Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/06/2021)	-	225.901.274
Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Kế toán trưởng	806.435.820	394.108.886

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2022**

Kết quả kinh doanh năm 2022, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận bán hàng hóa thương mại và bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận bán hàng hóa thương mại	89.252.672.691	66.807.801.330	22.444.871.361
Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản	73.508.479.774	12.584.969.426	60.923.510.348
Cộng	162.761.152.465	79.392.770.756	83.368.381.709

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2021

Kết quả kinh doanh năm 2021, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận bán hàng hóa thương mại và bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận bán hàng hóa thương mại	57.074.955.036	47.769.042.951	9.305.912.085
Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản	46.178.064.929	13.615.321.940	32.562.742.989
Cộng	103.253.019.965	61.384.364.891	41.868.655.074

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

Tập đoàn có các chi nhánh và cửa hàng hạch toán phụ thuộc, hoạt động kinh doanh trên cùng địa bàn là Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tập đoàn không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý trong thuyết minh báo cáo tài chính.

5. Thay đổi ước tính kế toán**5.1 Tên ước tính kế toán: Thay đổi thời gian khấu hao tài sản cố định**

Theo Quyết định số 7D/QĐ-CT, từ ngày 01 tháng 01 năm 2022, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành thực hiện tăng thời gian trích khấu hao cho giá trị còn lại của một số Tài sản cố định hữu hình căn cứ theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

5.2 Bản chất của sự thay đổi ước tính kế toán

Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc thay đổi thời gian khấu hao này phản ánh đúng thời gian sử dụng hữu ích còn lại của các TSCĐ và phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.3 Ảnh hưởng của việc thay đổi ước tính kế toán đến các năm trong tương lai

Ước tính việc thay đổi thời gian khấu hao nêu trên làm giảm chi phí khấu hao của năm 2022 là 1.560.512.547 VNĐ so với chi phí khấu hao nếu trích theo thời gian khấu hao cũ.

	Năm 2022		Chênh lệch
	Ước tính khấu hao theo thời gian khấu hao cũ	Ước tính khấu hao theo thời gian khấu hao mới	
Nhà cửa, vật kiến trúc	7.640.742.336	6.080.229.789	1.560.512.547
	7.640.742.336	6.080.229.789	1.560.512.547

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.


.....
Ngô Thanh Bình
Người lập



.....
Nguyễn Thanh Nhựt
Kế toán trưởng



.....
Trần Hữu Hoàng Vũ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 08 tháng 03 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Ngắn hạn****Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng

Cộng**b. Dài hạn**

	31/12/2022			01/01/2022		
	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng/lãi (lỗ) trong công ty liên kết và công ty khác	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng/lãi (lỗ) trong công ty liên kết và công ty khác
b1. Đầu tư vào công ty liên kết		61.000.000.000	(42.103.678.787)		61.000.000.000	(30.410.125.154)
- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	46,2%	61.000.000.000	(42.103.678.787)	46,2%	61.000.000.000	(30.410.125.154)
b2. Đầu tư vào đơn vị khác		74.597.900.000	(26.775.150.386)		67.709.150.000	(21.214.389.749)
- Công ty CP DL Bến Thành Non Nước	17,7%	51.627.500.000	(19.643.023.042)	17,3%	44.738.750.000	(13.972.396.290)
- Công ty CP Bến Thành Mũi Né	10,5%	19.570.400.000	(6.187.234.686)	10,5%	19.570.400.000	(5.370.491.216)
- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	6,1%	3.400.000.000	(944.892.658)	15,3%	3.400.000.000	(1.871.502.243)
Cộng		135.597.900.000	(68.878.829.173)		128.709.150.000	(51.624.514.903)

- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty liên kết và đầu tư dài hạn khác trong năm

+ Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng: Tại ngày 31/12/2022, Công ty CP TM DV Bến Thành đang sở hữu 6.100.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Thịnh Vượng. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ thực hiện trong năm 2022 là 8,74 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế lỗ 7,29 tỷ đồng. Nguyên nhân do năm nay doanh thu tăng so với năm trước nhưng mức tăng vẫn chưa đủ bù đắp được chi phí phát sinh. Giao dịch chủ yếu trong năm của Tập đoàn với công ty Thịnh Vượng là phải thu lãi hỗ trợ vốn dài hạn.

+ Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước: Tại ngày 31/12/2022, Công ty CP TM DV Bến Thành đang sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông của Công ty Bến Thành Non Nước. Năm 2022, doanh thu thuần của Bến Thành Non nước là 28,73 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế lỗ 30,23 tỷ đồng. Giao dịch chủ yếu của công ty với công ty Bến Thành Non nước là phải thu lãi hỗ trợ vốn dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

+ **Công ty CP Bến Thành Mũi Né:** Tại ngày 31/12/2022, Công ty CP TM DV Bến Thành đang sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty Bến Thành Mũi Né. Doanh thu thuần thực hiện trong năm 2022 là 74,99 tỷ đồng - tăng hơn 3 lần so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế lỗ 7,74 tỷ đồng - giảm lỗ so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân do tình hình khách đi du lịch có xu hướng tăng cao từ Quý II nên doanh thu năm nay tăng cao so với năm trước nhưng chưa đủ bù đắp chi phí - chủ yếu là chi phí lãi vay và chi phí quản lý doanh nghiệp. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.

+ **Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành:** Tại ngày 31/12/2022, Công ty CP TM DV Bến Thành đang sở hữu 340.000 cổ phiếu phổ thông của công ty Vĩnh Lộc - Bến Thành. Hiện tại công ty đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Lợi nhuận sau thuế trong năm lỗ 3,29 tỷ đồng, chủ yếu là chi phí quản lý doanh nghiệp. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.

- Nguyên tắc ghi nhận giá trị hợp lý khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn 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 về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	220.513.949.695	25.992.239.555	5.206.191.165	1.566.662.582	253.279.042.997
Thanh lý, nhượng bán	-	(760.909.091)	(1.075.098.182)	-	(1.836.007.273)
Số dư cuối năm	220.513.949.695	26.067.896.659	4.663.802.242	1.566.662.582	252.812.311.178
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	64.403.002.493	25.558.321.243	3.759.415.408	882.208.200	94.602.947.344
Khấu hao trong năm	6.680.080.881	368.048.176	250.583.358	176.835.423	7.475.547.838
Thanh lý, nhượng bán	-	(760.909.091)	(1.075.098.182)	-	(1.836.007.273)
Số dư cuối năm	71.083.083.374	25.165.460.328	2.934.900.584	1.059.043.623	100.242.487.909
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	156.110.947.202	433.918.312	1.446.775.757	684.454.382	158.676.095.653
Số dư cuối năm	149.430.866.321	902.436.331	1.728.901.658	507.618.959	152.569.823.269

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.029.320.901 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	75.152.962.705	5.037.289.022	363.957.160.876
Lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	4.660.570.664	219.523.316	4.880.093.980
Tăng khác	-	-	1.664.348	-	-	-	1.664.348
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(1.335.949.366)	-	(1.335.949.366)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(9.450.000.000)	(93.000.000)	(9.543.000.000)
Giảm khác	-	-	(1.664.348)	-	-	-	(1.664.348)
Số dư cuối năm trước	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	69.027.584.003	5.163.812.338	357.958.305.490
Số dư đầu năm nay	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	69.027.584.003	5.163.812.338	357.958.305.490
Lợi nhuận năm 2022	-	-	-	-	17.997.614.599	(296.517.516)	17.701.097.083
Tăng khác	-	-	3.172.945	-	-	-	3.172.945
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(788.321.664)	-	(788.321.664)
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	(9.450.000.000)	-	(9.450.000.000)
Giảm khác	-	-	(3.172.945)	-	-	-	(3.172.945)
Số dư cuối năm nay	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	76.786.876.938	4.867.294.822	365.421.080.909

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	59.480.000.000	-	34.500.000.000	-	59.480.000.000	34.500.000.000
- Phải thu khách hàng	120.000.000	-	2.608.435.048	-	120.000.000	2.608.435.048
- Phải thu về cho vay	15.331.000.000	-	16.181.000.000	-	14.322.072.072	14.616.509.065
- Phải thu khác	1.588.948.001	-	2.936.937.955	-	1.588.948.001	2.936.937.955
- Tiền và các khoản tương đương tiền	18.307.676.244	-	15.336.994.832	-	18.307.676.244	15.336.994.832
TỔNG CỘNG	94.827.624.245	-	71.563.367.835	-	93.818.696.317	69.998.876.900
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	5.091.791.486	-	5.849.300.510	-	5.091.791.486	5.849.300.510
- Phải trả khác	70.591.251.466	-	78.057.716.822	-	42.413.912.624	47.680.431.866
- Chi phí phải trả	11.100.669.766	-	12.938.255.967	-	5.669.594.829	7.569.086.615
TỔNG CỘNG	86.783.712.718	-	96.845.273.299	-	53.175.298.939	61.098.818.991