

## CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH

Báo cáo tài chính **hợp nhất** đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022



## MỤC LỤC

|                                                     | Trang   |
|-----------------------------------------------------|---------|
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>                | 1 – 4   |
| <b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>                    | 5 - 6   |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b> |         |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                       | 7 – 8   |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất       | 9       |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất                 | 10      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất              | 11 – 31 |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành và Công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành (gọi tắt là "Công ty mẹ") là công ty cổ phần, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300847936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2003, và đăng ký thay đổi lần thứ 37 ngày 21 tháng 03 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty mẹ:

- Địa chỉ : 7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : (84-28) 7303 4347

Theo đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty mẹ là:

- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ các mặt hàng vàng bạc nữ trang, đồ trang sức (trừ bạc (kể cả bạc được mạ vàng hoặc bạch kim) chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc ở dạng bột; vàng (kể cả vàng mạ bạch kim) chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc dạng bột; bạch kim, chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc dạng bột; bạc hoặc vàng, dát phủ bạch kim, chưa gia công quá mức bán thành phẩm) thực hiện theo Thông tư 34/2013/TT-BCT của Bộ Công Thương ngày 24 tháng 12 năm 2013; Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ;
- Sản xuất kim loại màu và kim loại quý. Chi tiết: Sản xuất, gia công, chế tác các mặt hàng vàng bạc nữ trang, đồ trang sức (trừ vàng miếng và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Quyền xuất khẩu, nhập khẩu và phân phối bán buôn các mặt hàng vàng bạc nữ trang, đồ trang sức (trừ bạc (kể cả bạc được mạ vàng hoặc bạch kim) chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc ở dạng bột; vàng (kể cả vàng mạ bạch kim) chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc dạng bột; bạch kim, chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc dạng bột; bạc hoặc vàng, dát phủ bạch kim, chưa gia công quá mức bán thành phẩm) thực hiện theo Thông tư 34/2013/TT-BCT của Bộ Công Thương ngày 24 tháng 12 năm 2013. - Quyền nhập khẩu vàng nguyên liệu dưới dạng khối, thỏi, hạt, miếng (trừ vàng nguyên liệu để sản xuất vàng miếng);
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà ở. Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ định giá và sàn giao dịch bất động sản) theo Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Chi tiết: Kiểm tra thành phần vật lý và hiệu suất của vật lý, ví dụ như độ chịu lực, độ bền, độ dày, năng lực phóng xạ của các sản phẩm Công ty kinh doanh hay các sản phẩm tương tự do các doanh nghiệp khác kinh doanh (Công ty không được thực hiện việc kiểm định và cấp giấy chứng nhận cho phương tiện vận tải);
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa. Chi tiết: dịch vụ đại lý hoa hồng đối với các hàng hoá doanh nghiệp thực hiện quyền phân phối bán buôn, bán lẻ;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên. Chi tiết: Nghiên cứu và phát triển các công nghệ mới trong lĩnh vực đá quý và trang sức;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ. Chi tiết: Nghiên cứu và phát triển các công nghệ mới trong lĩnh vực đá quý và trang sức;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Dịch vụ xếp chỗ ở khách sạn;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn và đồ uống.

Hoạt động chính của Công ty mẹ trong năm 2022 là cho thuê văn phòng và cửa hàng chuyên doanh vàng bạc đá quý.

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**2. Cấu trúc của Tập đoàn**

**Công ty con**

Tên công ty

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Vàng Bến Thành  
Công ty Cổ phần Bến Thành Bảo Ngọc

Địa chỉ

86-88 Nguyễn Hữu Cầu, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
4/6 Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

**Công ty liên kết**

Tên công ty

Công ty Cổ phần Giám định Đá quý – Trang sức Bến Thành

Địa chỉ

312 Hai Bà Trưng, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

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

Tên đơn vị

Chi nhánh Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành – Cửa hàng Kinh doanh Vàng bạc Đá quý Bến Thành

Địa chỉ

166 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Chi nhánh Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành – Cửa hàng Kinh doanh Vàng bạc Đá quý Tân Định

312 Hai Bà Trưng, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Chi nhánh Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành – Xưởng sản xuất Nữ trang Bến Thành

86-88 Nguyễn Hữu Cầu, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Địa điểm kinh doanh Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành

07 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Địa điểm kinh doanh Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành – Trung tâm Vàng bạc Bến Thành

Trệt + Tầng 1, Số 68 Lê Lợi, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành – Tại Hà Nội

Số 162-164 Thái Hà, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

**3. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Đại diện pháp luật**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty mẹ trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Họ và tên

Ông Phạm Minh Khánh  
Ông Trần Quang Trường  
Ông Phạm Minh Khánh Duy  
Bà Phạm Thu Uyên  
Ông Đàm Mạnh Cường

Chức vụ

Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên

Từ nhiệm ngày 17/06/2022  
Từ nhiệm ngày 17/06/2022

**Ban Kiểm soát**

Họ và tên

Ông Lê Thanh Liêm  
Ông Vũ Thanh  
Ông Huỳnh Phước Gia

Chức vụ

Trưởng ban  
Thành viên  
Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên

Ông Phạm Minh Khánh  
Ông Cao Xuân Trường  
Ông Bùi Đức Bình  
Bà Nguyễn Ngọc Hân

Chức vụ

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh  
Phó Tổng Giám đốc Tài chính

Bổ nhiệm ngày 01/05/2022  
Bổ nhiệm ngày 08/02/2022

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty mẹ trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Phạm Minh Khánh, chức vụ Tổng Giám đốc.

### **4. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tình hình tài chính hợp nhất vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

### **5. 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 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **6. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

### **7. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

---

**8. Công bố Báo cáo tài chính**

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



---

**PHẠM MINH KHÁNH**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam  
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International

Số: 073/2023/BCKTHN-HCM.01372



Accountants &  
business advisers

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành ("Công ty mẹ") và Công ty con (được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2023, từ trang 07 đến trang 31, 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 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Sau khi thực hiện các thủ tục kiểm toán, chúng tôi không thể thỏa mãn về bằng chứng kiểm toán liên quan đến tính hiện hữu và giá trị các khoản mục đã được ghi nhận trước ngày 01 tháng 01 năm 2020 và có số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm: Đầu tư vào công ty liên kết với giá trị 600.000.000 VND (xem thuyết minh mục 5.11), tạm ứng của bà Lâm Kiên Định có giá trị là 2.121.594.000 VND (xem thuyết minh mục 5.3) và phải trả người bán ngắn hạn với giá trị 1.296.614.863 VND (xem thuyết minh mục 5.12) được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Như đã nêu tại mục 5.18 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Vàng Bến Thành (Công ty con) không tiến hành xác nhận số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đối với công nợ vay của Công ty Victorance Pte. Ltd. với giá trị 19.826.805.000 VND. Khoản vay này đã được ghi nhận trước ngày 01 tháng 01 năm 2020. Ngoài ra Công ty con cũng không ghi nhận khoản chi phí lãi vay đối với hợp đồng vay này với giá trị là 2.974.020.750 VND. Do không có bằng chứng về việc có tồn tại số dư khoản vay này tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022 hay không nên chúng tôi không thể điều chỉnh chi phí lãi vay này vào Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như không thể lượng hóa được ảnh hưởng của khoản mục này đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 Tập đoàn 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 các 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.

### Vấn đề nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến mục 4.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có lỗ lũy kế là 309.774.449.382 VND dẫn đến vốn chủ sở hữu còn 7.070.788.072 VND; Nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn Tài sản ngắn hạn là 23.424.228.497 VND; Vay quá hạn chưa thanh toán là 19.826.805.000 VND. Những điều kiện này, cùng những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh mục 4.1, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

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

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về việc không xác nhận số dư tại ngày 31/12/2021 đối với khoản mục đầu tư vào công ty liên kết, khoản tạm ứng của bà Lâm Kiên Định, phải trả người bán của một số đối tượng nhà cung cấp, không có bằng chứng về việc có tồn tại số dư khoản vay ngắn hạn và nêu vấn đề nhấn mạnh, vấn đề khác với báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 25 tháng 05 năm 2022.

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Vàng Bến Thành và Công ty Cổ phần Bến Thành Bảo Ngọc cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán.



**PHẠM THỊ NGỌC LIÊN**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1180-2023-009-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**TRẦN THỊ LAN**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4157-2022-009-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH**

7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

|                                         | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022<br>VND     | 01/01/2022<br>VND     |
|-----------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                          |            |             |                       |                       |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                 | <b>100</b> |             | <b>19.472.027.423</b> | <b>16.855.206.943</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền      | 110        | 5.1         | 138.128.089           | 215.819.017           |
| Tiền                                    | 111        |             | 138.128.089           | 215.819.017           |
| Các khoản phải thu ngắn hạn             | 130        |             | 19.174.919.699        | 16.593.171.865        |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng        | 131        | 5.2         | 10.461.711.088        | 217.161.290           |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn        | 132        |             | 15.552.500            | -                     |
| Phải thu ngắn hạn khác                  | 136        | 5.3.1       | 2.780.758.756         | 10.354.556.794        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi      | 137        | 5.5         | (2.185.512.722)       | (2.150.512.722)       |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                 | 139        | 5.4         | 8.102.410.077         | 8.171.966.503         |
| Tài sản ngắn hạn khác                   | 150        |             | 158.979.635           | 46.216.061            |
| Chi phí trả trước ngắn hạn              | 151        | 5.6.1       | 123.118.743           | 10.355.169            |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước     | 153        | 5.13        | 35.860.892            | 35.860.892            |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  | <b>200</b> |             | <b>37.568.016.569</b> | <b>29.251.434.812</b> |
| Các khoản phải thu dài hạn              | 210        |             | 9.451.200.000         | -                     |
| Phải thu dài hạn khác                   | 216        | 5.3.2       | 9.451.200.000         | -                     |
| Tài sản cố định                         | 220        |             | 1.241.050.356         | 27.672.590.289        |
| Tài sản cố định hữu hình                | 221        | 5.7         | 1.241.050.356         | 24.372.590.289        |
| Nguyên giá                              | 222        |             | 7.448.485.137         | 37.256.955.995        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                  | 223        |             | (6.207.434.781)       | (12.884.365.706)      |
| Tài sản cố định vô hình                 | 227        | 5.8         | -                     | 3.300.000.000         |
| Nguyên giá                              | 228        |             | 153.172.060           | 3.453.172.060         |
| Giá trị hao mòn lũy kế                  | 229        |             | (153.172.060)         | (153.172.060)         |
| Bất động sản đầu tư                     | 230        | 5.9         | 24.749.760.775        | -                     |
| Nguyên giá                              | 231        |             | 33.108.470.858        | -                     |
| Giá trị hao mòn lũy kế                  | 232        |             | (8.358.710.083)       | -                     |
| Tài sản dở dang dài hạn                 | 240        | 5.10        | 676.486.398           | -                     |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 242        |             | 676.486.398           | -                     |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn      | 250        |             | -                     | -                     |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252        | 5.11        | -                     | -                     |
| Tài sản dài hạn khác                    | 260        |             | 1.449.519.040         | 1.578.844.523         |
| Chi phí trả trước dài hạn               | 261        | 5.6.2       | 1.449.519.040         | 1.578.844.523         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                | <b>270</b> |             | <b>57.040.043.992</b> | <b>46.106.641.755</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH**

7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

|                                        | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022<br>VND     | 01/01/2022<br>VND     |
|----------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                       |            |             |                       |                       |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                     | <b>300</b> |             | <b>49.969.255.920</b> | <b>38.240.965.030</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                     | <b>310</b> |             | <b>42.896.255.920</b> | <b>38.240.965.030</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn            | 311        | 5.12        | 10.800.100.313        | 1.656.621.201         |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn      | 312        |             | -                     | 88.000.000            |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước    | 313        | 5.13        | 3.624.909.179         | 7.914.765.158         |
| Phải trả người lao động                | 314        | 5.14        | 522.551.107           | 314.286.413           |
| Chi phí phải trả ngắn hạn              | 315        | 5.15        | 1.241.440.911         | 56.446.667            |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn      | 318        | 5.16        | 1.943.181.818         | -                     |
| Phải trả ngắn hạn khác                 | 319        | 5.17.1      | 4.911.067.592         | 3.874.040.591         |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn      | 320        | 5.18        | 19.853.005.000        | 24.336.805.000        |
| <b>Nợ dài hạn</b>                      | <b>330</b> |             | <b>7.073.000.000</b>  | -                     |
| Phải trả dài hạn khác                  | 337        | 5.17.2      | 7.073.000.000         | -                     |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                  | <b>400</b> |             | <b>7.070.788.072</b>  | <b>7.865.676.725</b>  |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                  | <b>410</b> | 5.19        | <b>7.070.788.072</b>  | <b>7.865.676.725</b>  |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu              | 411        |             | 314.600.000.000       | 314.600.000.000       |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a       |             | 314.600.000.000       | 314.600.000.000       |
| Thặng dư vốn cổ phần                   | 412        |             | 940.262.400           | 940.262.400           |
| Quỹ đầu tư phát triển                  | 418        |             | 2.017.801.868         | 2.017.801.868         |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối      | 421        |             | (309.774.449.382)     | (309.029.861.205)     |
| LNST chưa phân phối năm trước          | 421a       |             | (309.029.861.205)     | (299.111.978.554)     |
| LNST chưa phân phối năm nay            | 421b       |             | (744.588.177)         | (9.917.882.651)       |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát        | 429        |             | (712.826.814)         | (662.526.338)         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>             | <b>440</b> |             | <b>57.040.043.992</b> | <b>46.106.641.755</b> |


**CHÂU THỊ THÚY HẰNG**

Người lập/ Kế toán trưởng

**PHẠM MINH KHÁNH**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH**

7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

|                                                 | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND         |
|-------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01        |             | 35.996.943.898         | 3.422.510.264           |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02        |             | -                      | -                       |
| <b>Doanh thu thuần</b>                          | <b>10</b> | 6.1         | <b>35.996.943.898</b>  | <b>3.422.510.264</b>    |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>                         | <b>11</b> | 6.2         | <b>31.887.626.330</b>  | <b>514.440.871</b>      |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                            | <b>20</b> |             | <b>4.109.317.568</b>   | <b>2.908.069.393</b>    |
| Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21        | 6.3         | 685.182                | 313.036                 |
| Chi phí tài chính                               | 22        | 6.4         | 38.839.120             | 16.256.447              |
| <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>                | 23        |             | 38.665.600             | 15.446.667              |
| Chi phí bán hàng                                | 25        | 6.5         | 852.497.902            | 1.838.519.476           |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26        | 6.6         | 5.317.549.597          | 4.263.949.590           |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>        | <b>30</b> |             | <b>(2.098.883.869)</b> | <b>(3.210.343.084)</b>  |
| Thu nhập khác                                   | 31        | 6.7         | 1.443.116.563          | 17.500.000              |
| Chi phí khác                                    | 32        | 6.8         | 139.121.347            | 5.349.164.643           |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                           | <b>40</b> |             | <b>1.303.995.216</b>   | <b>(5.331.664.643)</b>  |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>        | <b>50</b> |             | <b>(794.888.653)</b>   | <b>(8.542.007.727)</b>  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 51        |             | -                      | 1.463.778.911           |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại     | 52        |             | -                      | -                       |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>60</b> |             | <b>(794.888.653)</b>   | <b>(10.005.786.638)</b> |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ               | 61        |             | (744.588.177)          | (9.917.882.651)         |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát  | 62        |             | (50.300.476)           | (87.903.987)            |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>70</b> | 6.9         | <b>(24)</b>            | <b>(328)</b>            |


**CHÂU THỊ THÚY HẰNG**

Người lập/ Kế toán trưởng



**PHẠM MINH KHÁNH**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH**

7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (theo phương pháp gián tiếp)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

|                                                         | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND         |
|---------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>          |           |             |                        |                         |
| Lợi nhuận trước thuế                                    | 01        |             | (794.888.653)          | (8.542.007.727)         |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>                         |           |             |                        |                         |
| Khấu hao tài sản cố định                                | 02        | 6.10        | 1.681.779.158          | 2.180.137.595           |
| Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)                         | 03        | 6.10        | 35.000.000             | 28.918.722              |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện      | 04        |             | -                      | -                       |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                            | 05        | 6.3         | (685.182)              | (313.036)               |
| Chi phí lãi vay                                         | 06        | 6.4         | 38.665.600             | 15.446.667              |
| <b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>   | <b>08</b> |             | <b>959.870.923</b>     | <b>(6.317.817.779)</b>  |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                          | 09        |             | (11.997.031.105)       | (9.429.670.896)         |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                | 10        |             | -                      | -                       |
| Tăng/ (giảm) các khoản phải trả                         | 11        |             | 17.130.287.075         | (20.303.667.523)        |
| (Tăng)/ giảm chi phí trả trước                          | 12        |             | 16.561.909             | 1.490.716.460           |
| Tiền lãi vay đã trả                                     | 14        |             | -                      | (15.446.667)            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                       | 15        |             | (1.027.778.514)        | -                       |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                   | 16        |             | -                      | -                       |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                   | 17        |             | -                      | 88.477.345              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>    | <b>20</b> |             | <b>5.081.910.288</b>   | <b>(34.487.409.060)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>              |           |             |                        |                         |
| Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác              | 21        |             | (676.486.398)          | (316.363.636)           |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác         | 22        |             | -                      | -                       |
| Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác        | 23        |             | -                      | -                       |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác    | 24        |             | -                      | -                       |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                 | 25        |             | -                      | -                       |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia     | 27        |             | 685.182                | 313.036                 |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>        | <b>30</b> |             | <b>(675.801.216)</b>   | <b>(316.050.600)</b>    |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>           |           |             |                        |                         |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                    | 33        | 5.18        | 5.126.199.996          | 4.710.000.000           |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                 | 34        | 5.18        | (9.609.999.996)        | (200.000.000)           |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                 | 36        |             | -                      | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> |             | <b>(4.483.800.000)</b> | <b>33.110.000.000</b>   |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>                  | <b>50</b> |             | <b>(77.690.928)</b>    | <b>(1.693.459.660)</b>  |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM</b>                 | <b>60</b> | 5.1         | <b>215.819.017</b>     | <b>1.909.278.677</b>    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61        |             | -                      | -                       |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>                | <b>70</b> |             | <b>138.128.089</b>     | <b>215.819.017</b>      |



**CHÂU THỊ THÚY HẰNG**  
Người lập/ Kế toán trưởng



**PHẠM MINH KHÁNH**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành (gọi tắt là "Công ty mẹ") là công ty cổ phần, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300847936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2003, và đăng ký thay đổi lần thứ 37 ngày 21 tháng 03 năm 2022.

#### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn (gồm Công ty mẹ và Công ty con) là kinh doanh dịch vụ.

#### 1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty mẹ là:

- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ các mặt hàng vàng bạc nữ trang, đồ trang sức (trừ bạc (kể cả bạc được mạ vàng hoặc bạch kim) chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc ở dạng bột; vàng (kể cả vàng mạ bạch kim) chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc dạng bột; bạch kim, chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc dạng bột; bạc hoặc vàng, dát phủ bạch kim, chưa gia công quá mức bán thành phẩm) thực hiện theo Thông tư 34/2013/TT-BCT của Bộ Công Thương ngày 24 tháng 12 năm 2013; Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ;
- Sản xuất kim loại màu và kim loại quý. Chi tiết: Sản xuất, gia công, chế tác các mặt hàng vàng bạc nữ trang, đồ trang sức (trừ vàng miếng và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Quyền xuất khẩu, nhập khẩu và phân phối bán buôn các mặt hàng vàng bạc nữ trang, đồ trang sức (trừ bạc (kể cả bạc được mạ vàng hoặc bạch kim) chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc ở dạng bột; vàng (kể cả vàng mạ bạch kim) chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc dạng bột; bạch kim, chưa gia công hoặc ở dạng bán thành phẩm hoặc dạng bột; bạc hoặc vàng, dát phủ bạch kim, chưa gia công quá mức bán thành phẩm) thực hiện theo Thông tư 34/2013/TT-BCT của Bộ Công Thương ngày 24 tháng 12 năm 2013. - Quyền nhập khẩu vàng nguyên liệu dưới dạng khối, thỏi, hạt, miếng (trừ vàng nguyên liệu để sản xuất vàng miếng);
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà ở. Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ định giá và sàn giao dịch bất động sản) theo Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Chi tiết: Kiểm tra thành phần vật lý và hiệu suất của vật lý, ví dụ như độ chịu lực, độ bền, độ dày, năng lực phóng xạ của các sản phẩm Công ty kinh doanh hay các sản phẩm tương tự do các doanh nghiệp khác kinh doanh (Công ty không được thực hiện việc kiểm định và cấp giấy chứng nhận cho phương tiện vận tải);
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa. Chi tiết: dịch vụ đại lý hoa hồng đối với các hàng hoá doanh nghiệp thực hiện quyền phân phối bán buôn, bán lẻ;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên. Chi tiết: Nghiên cứu và phát triển các công nghệ mới trong lĩnh vực đá quý và trang sức;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ. Chi tiết: Nghiên cứu và phát triển các công nghệ mới trong lĩnh vực đá quý và trang sức;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Dịch vụ xếp chỗ ở khách sạn;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn và đồ uống.

Hoạt động chính của Công ty mẹ trong năm 2022 là cho thuê văn phòng và cửa hàng chuyên doanh vàng bạc đá quý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH**  
 7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**1.4 Chu kỳ kinh doanh thông thường**

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

**1.5 Cấu trúc của Tập đoàn**

| Tên công ty                                            | Địa chỉ                                                    | Tỷ lệ lợi ích |            | Tỷ lệ quyền biểu quyết |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------------------|------------|
|                                                        |                                                            | 31/12/2022    | 31/12/2021 | 31/12/2022             | 31/12/2021 |
| <b>Công ty con</b>                                     |                                                            |               |            |                        |            |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Vàng Bến Thành      | 86-88 Nguyễn Hữu Cầu, P. Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh | 99,99%        | 99,99%     | 99,99%                 | 99,99%     |
| Công ty Cổ phần Bến Thành Bảo Ngọc                     | 4/6 Phan Kế Bính, P. Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh       | 90,00%        | 90,00%     | 90,00%                 | 90,00%     |
| <b>Công ty liên kết</b>                                |                                                            |               |            |                        |            |
| Công ty Cổ phần Giám định Đá quý – Trang sức Bến Thành | 312 Hai Bà Trưng, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh | 30,00%        | 30,00%     | 30,00%                 | 30,00%     |

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

| Tên đơn vị                                                                                          | Địa chỉ                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành – Cửa hàng Kinh doanh Vàng bạc Đá quý Bến Thành | 166 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh                  |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành – Cửa hàng Kinh doanh Vàng bạc Đá quý Tân Định  | 312 Hai Bà Trưng, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh                   |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành – Xưởng sản xuất Nữ trang Bến Thành             | 86-88 Nguyễn Hữu Cầu, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh               |
| Địa điểm kinh doanh Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành                                       | 07 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh                 |
| Địa điểm kinh doanh Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành – Trung tâm Vàng bạc Bến Thành        | Trệt + Tầng 1, Số 68 Lê Lợi, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh |
| Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Bến Thành – Tại Hà Nội                           | Số 162-164 Thái Hà, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội        |

**1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

**1.7 Nhân viên**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 28 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 28 người).

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

**2.1 Năm tài chính**

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

## **2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

## **3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty Mẹ kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo hàng kỳ. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty Mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty Mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải 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.

### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có lỗ lũy kế là 309.774.449.382 VND dẫn đến vốn chủ sở hữu còn 7.070.788.072 VND; Nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn Tài sản ngắn hạn là 23.424.228.497 VND; Vay quá hạn chưa thanh toán là 19.826.805.000 VND. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, các cổ đông cam kết sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn bằng cách bổ sung các khoản nợ vay, không yêu cầu Tập đoàn hoàn trả tiền nợ vay cho đến khi Tập đoàn có khả năng trả nợ. Do vậy Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 vẫn được lập dựa trên giả thiết Tập đoàn hoạt động kinh doanh liên tục.

### 4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 4.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. 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 doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

### 4.4 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

#### *Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

### 4.5 Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa và các loại chi phí khác. Các chi phí trả trước này đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 (ba) năm.

### 4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| Tài sản                   | Thời gian   |
|---------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc    | 10 - 25 năm |
| Máy móc thiết bị          | 05 năm      |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 02 - 05 năm |

#### 4.8 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp để tạo ra phần mềm. Phần mềm máy tính này được phân bổ vào chi phí với thời gian là 5 năm.

#### 4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất lâu dài tại 86 – 88 Nguyễn Hữu Cẩu, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tập đoàn không trích khấu hao cho quyền sử dụng đất này.

Bất động sản đầu tư là nhà của vật kiến trúc và tài sản khác gắn liền với đất sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

| Tài sản                   | Thời gian   |
|---------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc    | 10 - 25 năm |
| Máy móc thiết bị          | 05 năm      |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 02 - 05 năm |

#### 4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ, tài sản đã nhận được từ người bán và giá trị ước tính các khoản chi phí đã phát sinh và được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán vào thời điểm khóa sổ lập báo cáo tài chính. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### 4.12 Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

### 4.13 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty mẹ cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### 4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### **4.15 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### **4.16 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

#### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

#### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

- Các Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Các Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của Công ty mẹ và Công ty con sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

#### 4.17 Bên liên quan

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

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

Các Công ty/ đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

| Công ty/ Đối tượng                                               | Mối quan hệ                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Giám định Đá quý – Trang sức Bến Thành           | Công ty liên kết              |
| Tổng Công ty Bến Thành - TNHH Một thành viên                     | Cổ đông lớn                   |
| Sunny Time (HongKong)                                            | Cổ đông lớn                   |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành                     | Bên liên quan của cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành                        | Bên liên quan của cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành                       | Bên liên quan của cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Bến Thành Nhất Việt                              | Bên liên quan của cổ đông lớn |
| Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc | Thành viên chủ chốt           |

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

##### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

|                          | 31/12/2022<br>VND  | 01/01/2022<br>VND  |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Tiền mặt tồn quỹ – VND   | 70.402.704         | 30.736.024         |
| Tiền gửi ngân hàng – VND | 67.725.385         | 179.105.283        |
| Tiền gửi ngân hàng – USD | -                  | 5.977.710          |
|                          | <b>138.128.089</b> | <b>215.819.017</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                                   | 31/12/2022            |              | 01/01/2022         |              |
|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------|--------------|
|                                                   | Giá trị VND           | Dự phòng VND | Giá trị VND        | Dự phòng VND |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>               |                       |              |                    |              |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phúc Ân    | 9.259.174.230         | -            | -                  | -            |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Vàng kim Thanh Nguyên | 660.000.000           | -            | -                  | -            |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quế Jewelry       | 450.000.000           | -            | -                  | -            |
| Chi nhánh Công ty TNHH Khách Sạn Emerald Boutique | 63.057.758            | -            | -                  | -            |
| Các khách hàng khác                               | 29.479.100            | -            | 217.161.290        | -            |
|                                                   | <b>10.461.711.088</b> | <b>-</b>     | <b>217.161.290</b> | <b>-</b>     |

**5.3 Phải thu ngắn và dài hạn khác**

**5.3.1 Phải thu ngắn hạn khác**

|                                                                                 | 31/12/2022           |                        | 01/01/2022            |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                                 | Giá trị VND          | Dự phòng VND           | Giá trị VND           | Dự phòng VND           |
| <b>Phải thu từ các bên liên quan</b>                                            |                      |                        |                       |                        |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành - Ký quỹ ký cược                   | -                    | -                      | 900.000.000           | -                      |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành - Ký quỹ thuê mặt bằng                | -                    | -                      | 3.550.000.000         | -                      |
| <b>Phải thu đối tượng khác</b>                                                  |                      |                        |                       |                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phúc Ân - Phải thu phạt vi phạm hợp đồng | 400.400.000          | -                      | -                     | -                      |
| Bà Lâm Kiên Định - Tạm ứng thực hiện dự án                                      | 2.121.594.000        | (2.121.594.000)        | 2.121.594.000         | (2.121.594.000)        |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quế Jewelry                                     | -                    | -                      | 1.350.000.000         | -                      |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Vàng Kim Thanh Nguyên                               | -                    | -                      | 1.980.000.000         | -                      |
| Phải thu khác                                                                   | 258.764.756          | (63.918.722)           | 452.962.794           | (28.918.722)           |
|                                                                                 | <b>2.780.758.756</b> | <b>(2.185.512.722)</b> | <b>10.354.556.794</b> | <b>(2.150.512.722)</b> |

**5.3.2 Phải thu dài hạn khác**

|                                                                     | 31/12/2022           |              | 01/01/2022  |              |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
|                                                                     | Giá trị VND          | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| <b>Ký quỹ của các bên liên quan</b>                                 |                      |              |             |              |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành - Ký quỹ thuê mặt bằng | 4.170.000.000        | -            | -           | -            |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành - Ký quỹ thuê mặt bằng    | 3.550.000.000        | -            | -           | -            |
| Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành - Ký quỹ thuê mặt bằng   | 220.000.000          | -            | -           | -            |
| Công ty Cổ phần Bến Thành Nhất Việt - Ký quỹ thuê mặt bằng          | 270.000.000          | -            | -           | -            |
| <b>Ký quỹ của các đối tượng khác</b>                                |                      |              |             |              |
| Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Ký quỹ thuê mặt bằng           | 765.000.000          | -            | -           | -            |
| Nguyễn Thị Tuyết                                                    | 476.200.000          | -            | -           | -            |
|                                                                     | <b>9.451.200.000</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>    | <b>-</b>     |

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUỲ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.4 Tài sản thiếu chờ xử lý**

|                            | 31/12/2022 |                      | 01/01/2022 |                      |
|----------------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
|                            | Số lượng   | Giá trị VND          | Số lượng   | Giá trị VND          |
| <b>Tài sản cố định</b>     |            |                      |            |                      |
| Nhà cửa, vật kiến trúc     | 4          | 2.468.281.929        | 4          | 2.468.281.929        |
| Máy móc, thiết bị          | 6          | 158.569.197          | 6          | 158.569.197          |
| Phần mềm máy vi tính       | 4          | 4.296.999.731        | 4          | 4.296.999.731        |
| <b>Chi phí trả trước</b>   |            |                      |            |                      |
| Công cụ dụng cụ            | 35         | 620.187.424          | 35         | 689.743.850          |
| Chi phí thi công, sửa chữa | 11         | 558.371.796          | 11         | 558.371.796          |
|                            |            | <b>8.102.410.077</b> |            | <b>8.171.966.503</b> |

**5.5 Nợ xấu**

|                         | 31/12/2022           |                            | 01/01/2022           |                            |
|-------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|
|                         | Giá gốc VND          | Giá trị có thể thu hồi VND | Giá gốc VND          | Giá trị có thể thu hồi VND |
| <b>Phải thu khác</b>    |                      |                            |                      |                            |
| Ông Nguyễn Trọng Ngọc   | 50.000.000           | 15.000.000                 | -                    | -                          |
| Phải thu đối tượng khác | 57.837.444           | 28.918.722                 | 57.837.444           | 28.918.722                 |
| <b>Tạm ứng</b>          |                      |                            |                      |                            |
| Bà Lâm Kiên Định        | 2.121.594.000        | -                          | 2.121.594.000        | -                          |
|                         | <b>2.229.431.444</b> | <b>43.918.722</b>          | <b>2.179.431.444</b> | <b>28.918.722</b>          |

**5.6 Chi phí trả trước ngắn và dài hạn**

**5.6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                  | 31/12/2022 VND     | 01/01/2022 VND    |
|------------------|--------------------|-------------------|
| Chi phí sửa chữa | 74.391.957         | -                 |
| Chi phí khác     | 48.726.786         | 10.355.169        |
|                  | <b>123.118.743</b> | <b>10.355.169</b> |

**5.6.2 Chi phí trả trước dài hạn**

|                          | 31/12/2022 VND       | 01/01/2022 VND       |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí thuê sử dụng đất | 21.713.365           | -                    |
| Công cụ, dụng cụ         | 119.841.668          | 301.868.394          |
| Chi phí sửa chữa         | 44.796.314           | -                    |
| Chi phí khác             | 1.263.167.693        | 1.276.976.129        |
|                          | <b>1.449.519.040</b> | <b>1.578.844.523</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.7 Tình hình tăng / (giảm) tài sản cố định hữu hình**

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND          |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                  |                            |                                     |                      |
| Tại ngày 01/01/2022           | 29.565.447.080                   | 7.043.373.718              | 648.135.197                         | 37.256.955.995       |
| Phân loại lại                 | (29.356.696.122)                 | (316.363.636)              | (135.411.100)                       | (29.808.470.858)     |
| Tại ngày 31/12/2022           | <b>208.750.958</b>               | <b>6.727.010.082</b>       | <b>512.724.097</b>                  | <b>7.448.485.137</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                  |                            |                                     |                      |
| Tại ngày 01/01/2022           | 6.964.774.813                    | 5.284.896.133              | 634.694.760                         | 12.884.365.706       |
| Phân loại lại                 | (6.756.023.855)                  | (316.363.636)              | (135.411.100)                       | (7.207.798.591)      |
| Khấu hao trong năm            | -                                | 517.427.229                | 13.440.437                          | 530.867.666          |
| Tại ngày 31/12/2022           | <b>208.750.958</b>               | <b>5.485.959.726</b>       | <b>512.724.097</b>                  | <b>6.207.434.781</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                  |                            |                                     |                      |
| Tại ngày 01/01/2022           | 22.600.672.267                   | 1.758.477.585              | 13.440.437                          | 24.372.590.289       |
| Tại ngày 31/12/2022           | -                                | <b>1.241.050.356</b>       | -                                   | <b>1.241.050.356</b> |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

|                     |                    |             |                    |                    |
|---------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Tại ngày 01/01/2022 | 208.750.958        | 808.579.554 | 380.657.649        | 1.397.988.161      |
| Tại ngày 31/12/2022 | <b>208.750.958</b> | -           | <b>512.724.097</b> | <b>721.475.055</b> |

**5.8 Tình hình tăng / (giảm) tài sản cố định vô hình**

|                               | Quyền sử<br>dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>máy tính<br>VND | Cộng<br>VND        |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                             |                             |                    |
| Tại ngày 01/01/2022           | 3.300.000.000               | 153.172.060                 | 3.453.172.060      |
| Phân loại lại                 | (3.300.000.000)             | -                           | (3.300.000.000)    |
| Tại ngày 31/12/2022           | -                           | <b>153.172.060</b>          | <b>153.172.060</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                             |                             |                    |
| Tại ngày 01/01/2022           | -                           | 153.172.060                 | 153.172.060        |
| Khấu hao trong năm            | -                           | -                           | -                  |
| Tại ngày 31/12/2022           | -                           | <b>153.172.060</b>          | <b>153.172.060</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                             |                             |                    |
| Tại ngày 01/01/2022           | 3.300.000.000               | -                           | 3.300.000.000      |
| Tại ngày 31/12/2022           | -                           | -                           | -                  |

Tại ngày 31/12/2022, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 153.172.060 VND (tại ngày 31/12/2021: 153.172.060 VND).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 5.9 Bất động sản đầu tư cho thuê

|                               | Quyền sử dụng đất<br>VND | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>VND | Máy móc thiết bị<br>VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND    |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                               |                         |                                  |                |
| Tại ngày 01/01/2022           | -                        | -                             | -                       | -                                | -              |
| Phân loại lại                 | 3.300.000.000            | 29.356.696.122                | 316.363.636             | 135.411.100                      | 33.108.470.858 |
| Tại ngày 31/12/2022           | 3.300.000.000            | 29.356.696.122                | 316.363.636             | 135.411.100                      | 33.108.470.858 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                               |                         |                                  |                |
| Tại ngày 01/01/2022           | -                        | -                             | -                       | -                                | -              |
| Phân loại lại                 | -                        | 6.756.023.855                 | 316.363.636             | 135.411.100                      | 7.207.798.591  |
| Khấu hao trong năm            | -                        | 1.150.911.492                 | -                       | -                                | 1.150.911.492  |
| Tại ngày 31/12/2022           | -                        | 7.906.935.347                 | 316.363.636             | 135.411.100                      | 8.358.710.083  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                               |                         |                                  |                |
| Tại ngày 01/01/2022           | -                        | -                             | -                       | -                                | -              |
| Tại ngày 31/12/2022           | 3.300.000.000            | 21.449.760.775                | -                       | -                                | 24.749.760.775 |

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

|                     |   |   |             |             |             |
|---------------------|---|---|-------------|-------------|-------------|
| Tại ngày 01/01/2022 | - | - | -           | -           | -           |
| Tại ngày 31/12/2022 | - | - | 316.363.636 | 135.411.100 | 451.774.736 |

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty mẹ hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty mẹ bao gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ 86 – 88 Nguyễn Hữu Cầu, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhà cửa vật kiến trúc tại địa chỉ 312 Hai Bà Trưng, Phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thu nhập từ việc cho thuê và chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh (bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng) phát sinh từ bất động sản đầu tư liên quan và không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê trong năm được trình tại mục 6.1 và 6.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### 5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

|                  | 01/01/2022<br>VND | Tăng trong năm<br>VND | Giảm trong năm<br>VND | 31/12/2022<br>VND |
|------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Chi phí sửa chữa | -                 | 676.486.398           | -                     | 676.486.398       |
|                  | -                 | 676.486.398           | -                     | 676.486.398       |

### 5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

|                                                        | 31/12/2022     |                 |                       | 01/01/2022     |                       |                       |
|--------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                        | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá gốc<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND |
| <b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh liên kết</b>  |                |                 |                       |                |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Giám định Đá quý – Trang sức Bến Thành | 600.000.000    | (600.000.000)   | -                     | 600.000.000    | (600.000.000)         | -                     |
|                                                        | 600.000.000    | (600.000.000)   | -                     | 600.000.000    | (600.000.000)         | -                     |

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUỲ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                | 31/12/2022            |                           | 01/01/2022           |                           |
|------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
|                                                | Giá trị VND           | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND          | Số có khả năng trả nợ VND |
| <b>Phải trả người bán - Bên liên quan</b>      |                       |                           |                      |                           |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành      | 7.614.129.032         | 7.614.129.032             | 285.532.152          | 285.532.152               |
| Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành     | 548.860.000           | 548.860.000               | -                    | -                         |
| Công ty Cổ phần Bến Thành Nhất Việt            | 877.552.846           | 877.552.846               | -                    | -                         |
| Sunny Time (HongKong)                          | 645.825.609           | 645.825.609               | 645.825.609          | 645.825.609               |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành   | 209.544.496           | 209.544.496               | -                    | -                         |
| <b>Phải trả người bán - Các đối tượng khác</b> |                       |                           |                      |                           |
| Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Trịnh Trần   | 294.682.596           | 294.682.596               | 294.682.596          | 294.682.596               |
| Công ty TNHH Tư vấn Thương hiệu Interloka      | 240.350.000           | 240.350.000               | 240.350.000          | 240.350.000               |
| Công ty TNHH TM Cơ điện Trí Việt               | 115.756.658           | 115.756.658               | 115.756.658          | 115.756.658               |
| Nguyễn Thị Tuyết                               | 107.145.000           | 107.145.000               | -                    | -                         |
| Các nhà cung cấp khác                          | 146.254.076           | 146.254.076               | 74.474.186           | 74.474.186                |
|                                                | <b>10.800.100.313</b> | <b>10.800.100.313</b>     | <b>1.656.621.201</b> | <b>1.656.621.201</b>      |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, phải trả người bán không có xác nhận công nợ có giá trị là 1.296.614.863 VND.

**5.13 Thuế và các khoản (phải thu)/ phải nộp Nhà nước**

|                                   | 31/12/2022          |                      | Phát sinh trong năm  |                           | 01/01/2022          |                      |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|
|                                   | Phải thu VND        | Phải nộp VND         | Số phải nộp VND      | Số ã nộp/ đã khấu trừ VND | Phải thu VND        | Phải nộp VND         |
| Thuế GTGT                         | -                   | 2.549.094.937        | 1.298.474.704        | (2.530.458.708)           | -                   | 1.317.110.933        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp        | -                   | 1.392.105.376        | -                    | (1.027.778.514)           | -                   | 364.326.862          |
| Thuế thu nhập cá nhân             | (35.860.892)        | 113.938.310          | 79.492.533           | (185.778.498)             | (35.860.892)        | 7.652.345            |
| Tiền thuê đất và thuế sử dụng đất | -                   | 426.206.852          | 1.002.120.507        | (264.099.640)             | -                   | 1.164.227.719        |
| Thuế môn bài                      | -                   | -                    | 14.000.000           | (14.000.000)              | -                   | -                    |
| Các loại thuế khác                | -                   | 3.433.419.683        | 62.322.319           | (2.724.150.682)           | -                   | 771.591.320          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>(35.860.892)</b> | <b>7.914.765.158</b> | <b>2.456.410.063</b> | <b>(6.746.266.042)</b>    | <b>(35.860.892)</b> | <b>3.624.909.179</b> |

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty mẹ nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất là 8% và 10%, các Công ty con không phát sinh hàng hóa dịch vụ bán ra trong năm.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế TNDN với thuế suất 20%.

**Tiền thuê đất và thuế sử dụng đất**

Công ty phải nộp tiền thuê đất theo thông báo của Cục thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUỲ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.14 Phải trả người lao động**

|                                               | 31/12/2022<br>VND  | 01/01/2022<br>VND  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tiền lương thưởng còn phải trả người lao động | 522.551.107        | 314.286.413        |
|                                               | <b>522.551.107</b> | <b>314.286.413</b> |

**5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                    | 31/12/2022<br>VND    | 01/01/2022<br>VND |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Chi phí thuê mặt bằng              | 1.215.440.911        | -                 |
| Chi phí bảo trì máy lạnh           | 26.000.000           | -                 |
| Chi phí lãi vay                    | -                    | 15.446.667        |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác | -                    | 41.000.000        |
|                                    | <b>1.241.440.911</b> | <b>56.446.667</b> |

**5.16 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

|                                             | 31/12/2022<br>VND    | 01/01/2022<br>VND |
|---------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Tiền nhận trước về cho thuê văn phòng       |                      |                   |
| Công ty Cổ phần Prowtech International Vina | 1.818.181.818        | -                 |
| Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Ieltspower | 125.000.000          | -                 |
|                                             | <b>1.943.181.818</b> | <b>-</b>          |

**5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**

**5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                   | 31/12/2022           |                                 | 01/01/2022           |                                 |
|---------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
|                                                   | Giá trị<br>VND       | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND       | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| <b>Phải trả bên liên quan</b>                     |                      |                                 |                      |                                 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành         | -                    | -                               | 270.000.000          | 270.000.000                     |
| Ông Phạm Minh Khánh – lãi vay phải trả            | 54.112.267           | 54.112.267                      | -                    | -                               |
| <b>Phải trả các đối tượng khác</b>                |                      |                                 |                      |                                 |
| Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn thuê mặt bằng        | 4.596.972.300        | 4.596.972.300                   | 2.696.000.000        | 2.696.000.000                   |
| Bảo hiểm xã hội                                   | 34.694.034           | 34.694.034                      | 322.000              | 322.000                         |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Vàng Kim Thanh Nguyên | -                    | -                               | 732.600.000          | 732.600.000                     |
| Phải trả khác                                     | 225.288.991          | 225.288.991                     | 175.118.591          | 175.118.591                     |
|                                                   | <b>4.911.067.592</b> | <b>4.911.067.592</b>            | <b>3.874.040.591</b> | <b>3.874.040.591</b>            |

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUỲ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.17.2 Phải trả dài hạn khác**

|                                                                            | 31/12/2022           |                           | 01/01/2022  |                           |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------|---------------------------|
|                                                                            | Giá trị VND          | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| <b>Phải trả bên liên quan</b>                                              |                      |                           |             |                           |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành - góp vốn hợp tác kinh doanh (*) | 270.000.000          | 270.000.000               | -           | -                         |
| <b>Phải trả các đối tượng khác</b>                                         |                      |                           |             |                           |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn thuê mặt bằng                                 | 6.803.000.000        | 6.803.000.000             | -           | -                         |
|                                                                            | <b>7.073.000.000</b> | <b>7.073.000.000</b>      | <b>-</b>    | <b>-</b>                  |

(\*) Đây là khoản góp vốn bằng tiền mặt để làm vốn lưu động phục vụ cho các hoạt động kinh doanh của Công ty tại địa điểm thuê.

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

|                             | 31/12/2022            |                           | 01/01/2022            |                           |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                             | Giá trị VND           | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND           | Số có khả năng trả nợ VND |
| <b>Vay bên liên quan</b>    |                       |                           |                       |                           |
| Ông Phạm Minh Khánh (a)     | 26.200.000            | 26.200.000                | 4.510.000.000         | 4.510.000.000             |
| <b>Vay của tổ chức khác</b> |                       |                           |                       |                           |
| Victorance Pte. Ltd. (b)    | 19.826.805.000        | 19.826.805.000            | 19.826.805.000        | 19.826.805.000            |
|                             | <b>19.853.005.000</b> | <b>19.853.005.000</b>     | <b>24.336.805.000</b> | <b>24.336.805.000</b>     |

(a) Khoản vay ngắn hạn của Ông Phạm Minh Khánh theo hợp đồng tín dụng số 01/2021/HĐV-BTJ ngày 25 tháng 07 năm 2021, lãi suất 0,2%/năm, mục đích vay: thanh toán tiền lương còn nợ cho người lao động và các khoản nợ khác liên quan, bao gồm các khoản đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn (nếu có) và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến người lao động theo quy định của Pháp luật hiện hành.

(b) Khoản vay ngắn hạn của Công ty Victorance Pte. Ltd. theo hợp đồng vay ngày 25/12/2019, thời hạn vay 1 năm, lãi suất 15%/ năm. Trong năm 2022, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Vàng Bến Thành không ghi nhận chi phí lãi vay của khoản vay này.

**Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:**

|                             | 01/01/2022 VND        | Vay trong năm VND    | Thanh toán trong năm VND | 31/12/2022 VND        |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Vay bên liên quan</b>    |                       |                      |                          |                       |
| Ông Phạm Minh Khánh         | 4.510.000.000         | 5.126.199.996        | (9.609.999.996)          | 26.200.000            |
| <b>Vay của tổ chức khác</b> |                       |                      |                          |                       |
| Victorance Pte. Ltd.        | 19.826.805.000        | -                    | -                        | 19.826.805.000        |
|                             | <b>24.336.805.000</b> | <b>5.126.199.996</b> | <b>(9.609.999.996)</b>   | <b>19.853.005.000</b> |

**Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán**

|                             | 31/12/2022            |          | 01/01/2022            |          |
|-----------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                             | Gốc VND               | Lãi VND  | Gốc VND               | Lãi VND  |
| <b>Vay của tổ chức khác</b> |                       |          |                       |          |
| Victorance Pte. Ltd. (b)    | 19.826.805.000        | -        | 19.826.805.000        | -        |
|                             | <b>19.826.805.000</b> | <b>-</b> | <b>19.826.805.000</b> | <b>-</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 5.19 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")

#### 5.19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

|                        | Vốn đầu tư<br>chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ<br>phần<br>VND | Quý đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận<br>sau thuế chưa<br>phân phối<br>VND | Lợi ích cổ<br>đồng không<br>kiểm soát | Tổng cộng<br>VND |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>Năm trước</b>       |                                 |                                   |                                 |                                                |                                       |                  |
| Tại ngày<br>01/01/2021 | 286.000.000.000                 | 940.262.400                       | 2.017.801.868                   | (299.111.978.554)                              | (574.622.351)                         | (10.728.536.637) |
| Tăng vốn trong<br>năm  | 28.600.000.000                  | -                                 | -                               | -                                              | -                                     | 28.600.000.000   |
| Lợi nhuận trong<br>năm | -                               | -                                 | -                               | (9.917.882.651)                                | (87.903.987)                          | (10.005.786.638) |
| Tại ngày<br>31/12/2021 | 314.600.000.000                 | 940.262.400                       | 2.017.801.868                   | (309.029.861.205)                              | (662.526.338)                         | 7.865.676.725    |
| <b>Năm nay</b>         |                                 |                                   |                                 |                                                |                                       |                  |
| Tại ngày<br>01/01/2022 | 314.600.000.000                 | 940.262.400                       | 2.017.801.868                   | (309.029.861.205)                              | (662.526.338)                         | 7.865.676.725    |
| Lợi nhuận trong<br>năm | -                               | -                                 | -                               | (744.588.177)                                  | (50.300.476)                          | (794.888.653)    |
| Tại ngày<br>31/12/2022 | 314.600.000.000                 | 940.262.400                       | 2.017.801.868                   | (309.774.449.382)                              | (712.826.814)                         | 7.070.788.072    |

#### 5.19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| Cổ đông                        | 31/12/2022      |        | 01/01/2022      |        |
|--------------------------------|-----------------|--------|-----------------|--------|
|                                | VND             | Tỷ lệ  | VND             | Tỷ lệ  |
| Ông Phạm Minh Khánh            | 226.528.880.000 | 72,00% | 226.528.880.000 | 72,00% |
| Tổng Công ty Bến Thành - TNHH  | 57.565.310.000  | 18,30% | 57.565.310.000  | 18,30% |
| Một thành viên                 | 5.753.050.000   | 1,83%  | 5.753.050.000   | 1,83%  |
| Sunny Time (Hong Kong) Limited | 24.752.760.000  | 7,87%  | 24.752.760.000  | 7,87%  |
| Các cổ đông khác               | 314.600.000.000 | 100%   | 314.600.000.000 | 100%   |

#### 5.19.3 Cổ phiếu

|                                        | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 31.460.000 | 31.460.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 31.460.000 | 31.460.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 31.460.000 | 31.460.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | -          | -          |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | -          | -          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 31.460.000 | 31.460.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | -          | -          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -          | -          |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

#### 6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                 | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND      |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Doanh thu cho thuê bất động sản | 35.996.943.898        | 3.422.510.264        |
|                                 | <b>35.996.943.898</b> | <b>3.422.510.264</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**6.2 Giá vốn hàng bán**

|                               | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND    |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Giá vốn cho thuê bất động sản | 31.887.626.330        | 514.440.871        |
|                               | <b>31.887.626.330</b> | <b>514.440.871</b> |

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                        | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 685.182         | 313.036         |
|                        | <b>685.182</b>  | <b>313.036</b>  |

**6.4 Chi phí tài chính**

|                               | Năm 2022<br>VND   | Năm 2021<br>VND   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Chi phí lãi vay               | 38.665.600        | 15.446.667        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái | 173.520           | 809.780           |
|                               | <b>38.839.120</b> | <b>16.256.447</b> |

**6.5 Chi phí bán hàng**

|                           | Năm 2022<br>VND    | Năm 2021<br>VND      |
|---------------------------|--------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên         | 244.797.902        | 497.879.557          |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | -                  | 1.504.573.281        |
| Thuế, phí, lệ phí         | -                  | 1.075.680.781        |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 607.700.000        | -                    |
| Chi phí bán hàng khác     | -                  | (1.248.115.646)      |
| Chi phí bằng tiền khác    | -                  | 8.501.503            |
|                           | <b>852.497.902</b> | <b>1.838.519.476</b> |

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                   | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND      |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý         | 2.924.511.508        | 2.152.634.835        |
| Chi phí đồ dùng văn phòng         | 56.962.714           | 157.278.174          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 1.681.779.158        | 1.349.333.088        |
| Thuế, phí, lệ phí                 | 78.417.440           | 21.030.726           |
| (Hoàn nhập)/ trích lập dự phòng   | 35.000.000           | -                    |
| Chi phí dịch vụ                   | 199.248.625          | 568.445.398          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 341.630.152          | 15.227.369           |
|                                   | <b>5.317.549.597</b> | <b>4.263.949.590</b> |

**6.7 Thu nhập khác**

|                                  | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND   |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Tiền thuê đất năm 2021 được giảm | 239.612.933          | -                 |
| Thu bồi thường, vi phạm hợp đồng | 1.200.400.000        | -                 |
| Thu thanh lý tài sản cố định     | -                    | 17.500.000        |
| Thu nhập khác                    | 3.103.630            | -                 |
|                                  | <b>1.443.116.563</b> | <b>17.500.000</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUỲ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**6.8 Chi phí khác**

|                                        | Năm 2022<br>VND    | Năm 2021<br>VND      |
|----------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Truy thu thuế và phạt vi phạm          | 42.400.000         | -                    |
| Chi trả bồi thường do vi phạm hợp đồng | 55.322.319         | 5.057.522.688        |
| Chi phí khác                           | 152.993            | 91.800               |
| Phạt vi phạm hợp đồng                  | 37.420.000         | -                    |
|                                        | <b>139.121.347</b> | <b>5.349.164.643</b> |

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                             | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận sau thuế                                                          | (744.588.177)   | (9.917.882.651) |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 31.460.000      | 30.268.986      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>                              | <b>(24)</b>     | <b>(328)</b>    |

**6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND      |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng         | 372.918.067           | 1.661.851.455        |
| Chi phí nhân viên                | 3.820.211.054         | 2.650.514.392        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.681.779.158         | 1.863.773.959        |
| Thuế, phí, lệ phí                | 990.633.800           | 1.096.711.507        |
| (Hoàn nhập)/ trích lập dự phòng  | 35.000.000            | (1.248.115.646)      |
| Chi phí thuê mặt bằng            | 27.369.803.863        | -                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 3.182.967.672         | 576.946.901          |
| Chi phí bằng tiền khác           | 604.360.215           | 612.578.585          |
|                                  | <b>38.057.673.829</b> | <b>7.214.261.153</b> |

**7. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**7.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

|                     | Nội dung nghiệp vụ | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|---------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| Ông Phạm Minh Khánh | Lãi vay            | 38.665.600      | 15.446.667      |
|                     | Vay                | 5.126.199.996   | -               |
|                     | Trả nợ vay         | 9.609.999.996   | -               |

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong thuyết minh mục 5.17.1 và 5.18.

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

*Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:*

|                                | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Thù lao của Hội đồng Quản trị  |                 |                 |
| Ông Phạm Minh Khánh            | 20.000.000      | -               |
| Ông Trần Quang Trường          | 12.000.000      | -               |
| Ông Phạm Minh Khánh Duy        | 12.000.000      | -               |
| Thù lao của Ban Kiểm soát      |                 |                 |
| Ông Lê Thanh Liêm              | 12.000.000      | -               |
| Ông Vũ Thanh                   | 8.000.000       | -               |
| Ông Huỳnh Phước Gia            | 8.000.000       | -               |
| Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc |                 |                 |
| Ông Phạm Minh Khánh            | 352.740.000     | 344.750.000     |
| Ông Cao Xuân Trường            | 189.169.085     | 155.724.000     |
| Ông Bùi Đức Bình               | 176.600.909     | -               |
| Bà Nguyễn Ngọc Hân             | 110.480.000     | -               |

**7.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

| Công ty liên quan                            | Nội dung nghiệp vụ            | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành | Chi phí thuê mặt bằng         | 8.740.175.963   | -               |
|                                              | Chi phí dịch vụ khác          | 535.227.025     | -               |
|                                              | Chi phí phạt vi phạm hợp đồng | 42.400.000      | -               |
|                                              | Ký cược ký quỹ                | 3.270.000.000   | 900.000.000     |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành    | Chi phí thuê mặt bằng         | 14.621.935.483  | 285.532.152     |
|                                              | Chi phí dịch vụ khác          | 1.297.819.809   | -               |
|                                              | Ký cược ký quỹ                | 220.000.000     | -               |
| Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành   | Chi phí thuê mặt bằng         | 630.000.000     | -               |
| Công ty Cổ phần Bến Thành Nhất Việt          | Chi phí thuê mặt bằng         | 245.454.546     | -               |
|                                              | Chi phí dịch vụ khác          | 6.254.372       | -               |
|                                              | Ký cược ký quỹ                | 270.000.000     | -               |

*Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan:*

| Công ty liên quan                            | Nội dung nghiệp vụ | 31/12/2022<br>VND | 01/01/2022<br>VND |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành | Ký quỹ, ký cược    | 4.170.000.000     | 900.000.000       |
|                                              | Phải trả người bán | (209.544.496)     | (209.544.496)     |
| Sunny Time (HongKong)                        | Phải trả người bán | (538.437.500)     | (538.437.500)     |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Bến Thành    | Ký quỹ, ký cược    | 3.550.000.000     | 3.550.000.000     |
|                                              | Phải trả người bán | (7.614.129.032)   | (285.532.152)     |
|                                              | Phải trả khác      | (270.000.000)     | (270.000.000)     |
| Công ty Cổ phần Văn hóa Tổng hợp Bến Thành   | Ký quỹ, ký cược    | 220.000.000       | -                 |
|                                              | Phải trả người bán | (548.860.000)     | -                 |
| Công ty Cổ phần Bến Thành Nhất Việt          | Ký quỹ, ký cược    | 270.000.000       | -                 |
|                                              | Phải trả người bán | (877.552.846)     | -                 |

CÔNG TY CỔ PHẦN VÀNG BẠC ĐÁ QUỲ BẾN THÀNH  
7 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**7.2 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 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.



**CHÂU THỊ THÚY HẰNG**  
Người lập/ Kế toán trưởng



**PHẠM MINH KHÁNH**  
Tổng Giám Đốc  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023