CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=quận 1, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301164065
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2022.10.28 16:00:52+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	01-04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	05-06
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	07-08
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	09-41

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**116.650.309.288**	**88.123.704.387**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**9.630.676.593**	**15.336.994.832**
1. Tiền	111		9.607.995.976	4.114.252.214
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.680.617	11.222.742.618
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**68.140.000.000**	**34.500.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	68.140.000.000	34.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**12.826.391.008**	**12.508.627.731**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	4.256.947.678	2.608.435.048
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	956.003.434	452.725.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	5.350.000.000	6.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	4.808.439.896	3.447.467.683
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5a	(2.545.000.000)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**22.188.655.965**	**21.384.258.801**
1. Hàng tồn kho	141		22.188.655.965	21.384.258.801
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.864.585.722**	**4.393.823.023**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	1.218.147.665	977.831.303
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.366.364.909	2.314.818.497
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	280.073.148	1.101.173.223
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**365.958.728.331**	**374.889.642.308**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**10.291.000.000**	**10.291.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	10.181.000.000	10.181.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	110.000.000	110.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**229.586.715.861**	**235.247.750.225**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	153.015.061.289	158.676.095.653
- Nguyên giá	*222*		*252.518.133.906*	*253.279.042.997*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(99.503.072.617)*	*(94.602.947.344)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	76.571.654.572	76.571.654.572
- Nguyên giá	*228*		*77.041.617.072*	*77.041.617.072*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(469.962.500)*	*(469.962.500)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.8**	**33.673.866.331**	**33.667.625.591**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		33.673.866.331	33.667.625.591
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2b**	**74.642.075.113**	**77.084.635.097**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		28.085.888.718	30.589.874.846
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		72.186.840.000	67.709.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(25.630.653.605)	(21.214.389.749)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**17.765.071.026**	**18.598.631.395**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	17.765.071.026	18.598.631.395
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**482.609.037.619**	**463.013.346.695**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**118.236.425.559**	**105.055.041.205**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**32.919.931.113**	**16.455.233.759**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	3.863.700.186	5.849.300.510
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	6.051.368.920	2.902.541.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	10.819.665.323	732.708.125
4. Phải trả người lao động	314		1.014.028.240	956.427.519
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	3.410.872.040	1.985.851.986
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	5.187.274.173	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	852.247.701	1.508.803.774
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.720.774.530	2.519.600.845
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**85.316.494.446**	**88.599.807.446**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	10.952.403.981	10.952.403.981
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	74.364.090.465	77.647.403.465
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**364.372.612.060**	**357.958.305.490**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.18**	**364.372.612.060**	**357.958.305.490**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*135.000.000.000*	*135.000.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.632.090.000	86.632.090.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.134.819.149	62.134.819.149
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75.623.704.249	69.027.584.003
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*59.484.372.590*	*64.367.013.339*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*16.139.331.659*	*4.660.570.664*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.981.998.662	5.163.812.338
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**482.609.037.619**	**463.013.346.695**

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Thanh Bình	Nguyễn Thanh Nhựt	Trần Hữu Hoàng Vũ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	45.141.982.505	15.145.110.904	109.680.212.149	78.086.860.936
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	45.141.982.505	15.145.110.904	109.680.212.149	78.086.860.936
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	21.796.231.906	11.000.601.094	54.183.663.945	46.525.466.576
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**23.345.750.599**	**4.144.509.810**	**55.496.548.204**	**31.561.394.360**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1.568.887.482	1.198.297.669	3.576.050.553	3.726.665.523
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.001.226.120	2.328.162.558	4.517.015.247	7.310.354.000
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-	-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(695.042.737)	(1.357.973.730)	(2.503.986.128)	(3.503.948.474)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	7.238.591.711	1.452.157.313	15.926.639.914	9.714.629.466
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	4.286.908.552	2.151.763.961	14.857.969.487	10.289.078.910
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) +24 - (25 + 26))	**30**		**11.692.868.961**	**(1.947.250.083)**	**21.266.987.981**	**4.470.049.033**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	105.846.434	24.302.298	348.692.658	838.605.257
13. Chi phí khác	32		3.500.000	455	11.730.604	27.367.036
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**102.346.434**	**24.301.843**	**336.962.054**	**811.238.221**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**11.795.215.395**	**(1.922.948.240)**	**21.603.950.035**	**5.281.287.254**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.470.554.072	(562.659.996)	4.996.432.052	972.692.752
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**9.324.661.323**	**(1.360.288.244)**	**16.607.517.983**	**4.308.594.502**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		**9.417.540.301**	**(1.392.657.738)**	**16.789.331.659**	**4.158.856.393**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		(92.878.978)	32.369.494	(181.813.676)	149.738.109
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.10	**674**	**(103)**	1.196	308
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.11	**674**	**(103)**	1.196	308

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Thanh Bình	Nguyễn Thanh Nhựt	Trần Hữu Hoàng Vũ

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**21.603.950.035**	**5.281.287.254**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-10	5.661.034.364	7.207.781.453
- Các khoản dự phòng	03	VI.5, 6	6.961.263.856	7.208.186.453
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.5	(4.389.484)	1.036.301
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.124.493.123)	(687.977.620)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**33.097.365.648**	**19.010.313.841**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(3.603.650.099)	(7.387.529.720)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(804.397.164)	(7.585.334.118)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		11.499.266.709	(5.493.842.376)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		593.244.007	720.502.505
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(119.602.817)	(295.628.205)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.542.037.728)	(3.124.966.766)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**39.120.188.556**	**(4.156.484.839)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(266.226.860)	(8.246.573.294)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		56.818.182	528.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(68.840.000.000)	(46.581.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		35.850.000.000	70.700.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.477.690.000)	(6.888.750.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.280.806.604	4.329.249.550
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(35.396.292.074)**	**13.840.926.256**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.434.604.205)	(98.538.690)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(9.434.604.205)**	**(98.538.690)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(5.710.707.723)**	**9.585.902.727**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**15.336.994.832**	**11.178.489.914**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.389.484	(1.036.301)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**9.630.676.593**	**20.763.356.340**

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Thanh Bình	Nguyễn Thanh Nhựt	Trần Hữu Hoàng Vũ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn: công ty cổ phần.

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

Tên viết tắt: BEN THANH TSC

Mã chứng khoán niêm yết: BTT - Sàn HOSE.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn (gồm Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành và các công ty con)

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

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

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

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

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Tập đoàn đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27- *Báo cáo tài chính giữa niên độ*, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở nhập nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành ("Công ty mẹ") và các Công ty con: Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny và Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 30/09/2022 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam là 23.730 VND/USD, Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN là 23.730 VND/USD và Ngân hàng TMCP Công Thương - CN 1 là 23.640 VND/USD.

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

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

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

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

Khoản đầu tư mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ 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. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư. Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 48/2019/TT-BTC (có hiệu lực kể từ năm tài chính 2019).

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

8.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

8.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*06 - 50 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 08 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*05 - 15 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 20 năm*

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

Phần mềm máy vi tính *03 năm*

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

21. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2022	01/01/2022
Tiền	**9.607.995.976**	**4.114.252.214**
Tiền mặt	450.330.686	485.297.836
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.157.665.290	3.628.954.378
Các khoản tương đương tiền	**22.680.617**	**11.222.742.618**
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	22.680.617	11.222.742.618
Cộng	**9.630.676.593**	**15.336.994.832**

2. Đầu tư tài chính: chi tiết xem trang 37-38

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Khách hàng trong nước	4.256.947.678	-	2.608.435.048	-
- Công ty TNHH New Vision Hospitality	*791.175.000*	-	-	-
- Công Ty TNHH Thế Như	*1.925.000.000*	-	-	-
- Công Ty CP Đầu Tư - Quản Lý Khách Sạn Vision	*1.230.746.478*	-	-	-
- Công ty TNHH Hiếu Uyên	-	-	*1.348.240.000*	-
- DNTN KD VBĐQ Kim Cương Lucie	-	-	*367.500.000*	-
- Các khách hàng khác	*310.026.200*	-	*892.695.048*	-
Cộng	**4.256.947.678**	**-**	**2.608.435.048**	**-**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Nhà cung cấp trong nước	956.003.434	-	452.725.000	-
- Các nhà cung cấp trong nước khác	*956.003.434*	-	*452.725.000*	-
Cộng	**956.003.434**	**-**	**452.725.000**	**-**

5. Phải thu về cho vay

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**5.350.000.000**	**(2.545.000.000)**	**6.000.000.000**	-
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng - Bên liên quan (a)	5.350.000.000	(2.545.000.000)	6.000.000.000	-
b. Dài hạn	**10.181.000.000**	-	**10.181.000.000**	-
Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước - Bên liên quan (b)	10.181.000.000	-	10.181.000.000	-
Cộng	**15.531.000.000**	**(2.545.000.000)**	**16.181.000.000**	-

Thuyết minh các khoản cho vay

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

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

6. Phải thu khác

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**4.808.439.896**	-	**3.447.467.683**	-
Tạm ứng	296.000.000	-	388.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-
Lãi hỗ trợ vốn Công ty CP Bến Thành Non nước (*)	13.388.713	-	218.682.302	-
Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn	3.790.039.834	-	2.293.891.780	-
Các khoản chi hộ	539.861.952	-	232.529.728	-
Phải thu khác	161.149.397	-	306.363.873	-
b. Dài hạn	**110.000.000**	-	**110.000.000**	-
Ký cược, ký quỹ	110.000.000	-	110.000.000	-
Cộng	**4.918.439.896**	-	**3.557.467.683**	-

(*): Công ty này là bên liên quan của Công ty Cổ phần TM DV Bến Thành.

7. Hàng tồn kho

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	22.188.655.965	-	21.372.414.710	-
Hàng gửi bán	-	-	11.844.091	-
Cộng	**22.188.655.965**	-	**21.384.258.801**	-

7. Hàng tồn kho (tiếp theo)

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Xây dựng cơ bản dở dang	**33.673.866.331**	-	**33.667.625.591**	-
- Xây dựng cơ bản	33.673.866.331	-	33.667.625.591	-
+ Công trình cao ốc văn phòng 152-154 Võ Văn Kiệt (*)	*32.788.061.046*	-	*32.788.061.046*	-
+ Công trình 220-226 Lê Thánh Tôn	*467.895.455*	-	*467.895.455*	-
+ Công trình khác	*417.909.830*	-	*411.669.090*	-
Cộng	**33.673.866.331**	-	**33.667.625.591**	-

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

9. Tài sản cố định hữu hình: chi tiết xem trang 39.

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	76.571.654.572	469.962.500	**77.041.617.072**
Số dư cuối kỳ	76.571.654.572	469.962.500	**77.041.617.072**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	469.962.500	**469.962.500**
Số dư cuối kỳ	-	469.962.500	**469.962.500**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	76.571.654.572	-	**76.571.654.572**
Số dư cuối kỳ	76.571.654.572	-	**76.571.654.572**

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

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

11. Chi phí trả trước	**30/09/2022**	**01/01/2022**
a. Ngắn hạn	**1.218.147.665**	**977.831.303**
Chi phí trả trước về thuê tài sản hoạt động	-	*64.953.126*
Các khoản khác	1.218.147.665	912.878.177

11. Chi phí trả trước (tiếp theo)	30/09/2022	01/01/2022
b. Dài hạn	**17.765.071.026**	**18.598.631.395**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	199.498.316	121.774.863
Chi phí sửa chữa TSCĐ	541.612.694	1.154.751.104
Chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 (*)	17.022.711.211	17.320.195.483
Các khoản khác	1.248.805	1.909.945
Cộng	**18.983.218.691**	**19.576.462.698**

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

12. Phải trả người bán ngắn hạn	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	3.863.700.186	3.863.700.186	5.849.300.510	5.849.300.510
- Công ty TNHH TM Tôn Tân	-	-	*1.000.021.000*	*1.000.021.000*
- Cơ sở kinh doanh Phi Yến	*453.547.000*	*453.547.000*	*761.236.000*	*761.236.000*
- Các nhà cung cấp trong nước khác	*3.410.153.186*	*3.410.153.186*	*4.088.043.510*	*4.088.043.510*
Nhà cung cấp nước ngoài	-	-	-	-
Cộng	**3.863.700.186**	**3.863.700.186**	**5.849.300.510**	**5.849.300.510**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	30/09/2022	01/01/2022
Khách hàng trong nước	**6.051.368.920**	**2.902.541.000**
- Công ty TNHH TM DV DL Thảo An	*5.015.810.000*	*2.900.000.000*
- Công ty CP Đầu tư Bến Thành Quê Hương	*830.558.920*	-
- Các khách hàng khác	*205.000.000*	*2.541.000*
Cộng	**6.051.368.920**	**2.902.541.000**

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2022
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	623.235.569	6.725.863.477	2.706.170.025	4.642.929.021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101.046.456	4.533.643.448	119.602.817	4.515.087.087
Thuế thu nhập cá nhân	8.426.100	26.225.000	19.726.100	14.925.000
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	3.815.815.405	2.169.091.190	1.646.724.215
Các loại thuế khác	-	48.000.000	48.000.000	-
Cộng	**732.708.125**	**15.149.547.330**	**5.062.590.132**	**10.819.665.323**
b. Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	638.384.619	634.794.246	276.482.775	280.073.148
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	462.788.604	462.788.604	-	-
Cộng	**1.101.173.223**	**1.097.582.850**	**276.482.775**	**280.073.148**

15. Chi phí phải trả

	30/09/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	**3.410.872.040**	**1.985.851.986**
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	-	1.909.803.986
Trích trước chi phí lương	3.345.000.000	-
Các khoản trích trước khác	65.872.040	76.048.000
b. Dài hạn	**10.952.403.981**	**10.952.403.981**
Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (*)	10.952.403.981	10.952.403.981
Cộng	**14.363.276.021**	**12.938.255.967**

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

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/09/2022	01/01/2022
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng	5.187.274.173	-
Cộng	**5.187.274.173**	-

17. Phải trả khác	30/09/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	39.790.000	10.044.800
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	1.675.000	565.041.300
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	429.382.155	413.986.360
Các khoản phải trả, phải nộp khác	381.400.546	519.731.314
Cộng	**852.247.701**	**1.508.803.774**

b. Dài hạn	**30/09/2022**	**01/01/2022**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	74.364.090.465	77.647.403.465
Trong đó:		
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Thế Như	*39.455.264.000*	*42.510.820.000*
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision	*6.677.032.000*	*7.708.288.000*
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của các khách hàng khác	*28.231.794.465*	*27.428.295.465*
Cộng	**74.364.090.465**	**77.647.403.465**

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: chi tiết xem trang 40.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	30/09/2022	01/01/2022
Vốn góp của Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
Cộng	**100,00%**	**135.000.000.000**	**135.000.000.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**09 tháng đầu năm 2022**	**09 tháng đầu năm 2021**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	**135.000.000.000**	**135.000.000.000**
Vốn góp đầu năm	*135.000.000.000*	*135.000.000.000*
Vốn góp cuối năm	*135.000.000.000*	*135.000.000.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	9.434.604.205	98.538.690

d. Cổ tức	**09 tháng đầu năm 2022**	**09 tháng đầu năm 2021**
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	*7%*	*7%*

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

đ. Cổ phiếu	**30/09/2022**	**01/01/2022**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	*13.500.000*	*13.500.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông	*13.500.000*	*13.500.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

e. Các quỹ của doanh nghiệp	**30/09/2022**	**01/01/2022**
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149
Cộng	**62.134.819.149**	**62.134.819.149**

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

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

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	30/09/2022		01/01/2022	
	Nguyên tệ	**Giá trị (VND)**	**Nguyên tệ**	**Giá trị (VND)**
USD	$ 4.131,55	97.771.087	$ 4.141,45	93.607.572
Cộng	**$ 4.131,55**	**97.771.087**	**$ 4.141,45**	**93.607.572**

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

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm nay**	**Năm trước**	**Năm nay**	**Năm trước**
Doanh thu bán hàng hóa	25.637.303.260	7.845.099.000	57.205.276.197	42.710.272.780
Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.504.679.245	7.300.011.904	52.474.935.952	35.376.588.156
Cộng	**45.141.982.505**	**15.145.110.904**	**109.680.212.149**	**78.086.860.936**
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần bán hàng hóa	25.637.303.260	7.845.099.000	57.205.276.197	42.710.272.780
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	19.504.679.245	7.300.011.904	52.474.935.952	35.376.588.156
Cộng	**45.141.982.505**	**15.145.110.904**	**109.680.212.149**	**78.086.860.936**
3. Giá vốn hàng bán				
Giá vốn của hàng hóa đã bán	18.678.518.835	7.500.564.100	44.682.578.833	35.473.748.570
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.117.713.071	3.500.036.994	9.501.085.112	11.051.718.006
Cộng	**21.796.231.906**	**11.000.601.094**	**54.183.663.945**	**46.525.466.576**

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
4. Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm nay**	**Năm trước**	**Năm nay**	**Năm trước**
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.566.467.885	1.198.297.669	3.571.661.069	3.726.665.523
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	2.419.597	-	4.389.484	-
Cộng	**1.568.887.482**	**1.198.297.669**	**3.576.050.553**	**3.726.665.523**
5. Chi phí tài chính				
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	1.036.301	-	1.416.155
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	967.642.323	2.293.542.460	4.416.263.856	7.208.186.454
Chi phí tài chính khác	33.583.797	33.583.797	100.751.391	100.751.391
Cộng	**1.001.226.120**	**2.328.162.558**	**4.517.015.247**	**7.310.354.000**

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí nhân viên	6.935.692.318	1.334.577.735	14.830.312.724	8.872.189.652
Chi phí vật liệu, bao bì	-	-	-	5.400.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	30.835.000	20.535.189	44.785.139	82.221.041
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-	-	914.659
Chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa	3.000.000	-	6.660.000	2.800.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	199.632.575	94.760.871	530.806.394	733.949.652
Chi phí bằng tiền khác	69.431.818	2.283.518	514.075.657	17.154.462
Cộng	**7.238.591.711**	**1.452.157.313**	**15.926.639.914**	**9.714.629.466**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	1.557.313.497	633.408.141	3.673.041.718	2.785.627.891
Chi phí vật liệu, bao bì	12.122.820	-	29.421.320	62.735.595
Chi phí đồ dùng văn phòng	122.380.113	61.833.675	421.312.746	368.499.026
Chi phí khấu hao TSCĐ	121.540.074	162.418.690	380.112.415	533.889.190
Thuế, phí, lệ phí	540.279.363	708.072.864	2.049.091.593	2.247.270.094
Dự phòng phải thu khó đòi	145.000.000	-	2.545.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.001.034.142	344.409.227	3.425.235.498	2.138.568.074
Chi phí bằng tiền khác	787.238.543	241.621.364	2.334.754.197	2.152.489.040
Cộng	**4.286.908.552**	**2.151.763.961**	**14.857.969.487**	**10.289.078.910**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
7. Thu nhập khác	**Năm nay**	**Năm trước**	**Năm nay**	**Năm trước**
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	55.000.000	-	56.818.182	465.260.572
Tiền phạt, bồi thường thu được	36.613.823	-	96.447.153	209.631.001
Các khoản khác	14.232.611	24.302.298	195.427.323	163.713.684
Cộng	**105.846.434**	**24.302.298**	**348.692.658**	**838.605.257**
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố				
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	436.486.798
Chi phí nhân công	8.493.005.815	1.967.985.876	18.503.354.442	11.657.817.543
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.782.725.235	2.393.076.949	5.661.034.364	7.207.781.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.651.564.437	2.797.786.408	5.104.375.952	8.340.495.703
Chi phí khác bằng tiền	2.570.917.847	328.758.746	8.471.929.755	3.796.494.596
Cộng	**14.498.213.334**	**7.487.607.979**	**37.740.694.513**	**31.439.076.093**

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**Năm nay**	**Năm trước**	**Năm nay**	**Năm trước**
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.470.554.072	(562.659.996)	4.996.432.052	954.136.391
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-	-	18.556.361
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	**2.470.554.072**	**(562.659.996)**	**4.996.432.052**	**972.692.752**
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**9.417.540.301**	**(1.392.657.738)**	**16.789.331.659**	**4.158.856.393**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	**(325.000.000)**	-	**(650.000.000)**	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(325.000.000)	-	(650.000.000)	-
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ hoạt động HĐQT,BKS	*(325.000.000)*	-	*(650.000.000)*	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**9.092.540.301**	**(1.392.657.738)**	**16.139.331.659**	**4.158.856.393**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**674**	**(103)**	**1.196**	**308**

	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**Năm nay**	**Năm trước**	**Năm nay**	**Năm trước**
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	9.092.540.301	(1.392.657.738)	16.139.331.659	4.158.856.393
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**9.092.540.301**	**(1.392.657.738)**	**16.139.331.659**	**4.158.856.393**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**13.500.000**	**13.500.000**	**13.500.000**	**13.500.000**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**674**	**(103)**	**1.196**	**308**

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

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

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

12.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

12.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 30 tháng 09 năm 2022	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Phải trả người bán	3.863.700.186	-	-	3.863.700.186
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	274.682.782	32.529.243.837	41.834.846.628	74.638.773.247
Chi phí phải trả	65.872.040	3.459.105.646	7.493.298.335	11.018.276.021
Cộng	**4.204.255.008**	**35.988.349.483**	**49.328.144.963**	**89.520.749.454**

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

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 30 tháng 09 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: chi tiết xem trang 41.

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 09 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ:

Không có.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

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

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu (phải trả)
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	Công ty liên kết	Phải thu vốn cho vay	-	5.350.000.000
Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước	Công ty liên quan	Phải thu vốn cho vay	-	10.181.000.000
		Thanh toán tiền mua cổ phần phát hành thêm	4.477.690.000	-
		Phải thu lãi cho vay	609.186.414	13.388.713

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

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngô Thanh Bình	Nguyễn Thanh Nhựt	Trần Hữu Hoàng Vũ

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Ngắn hạn

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	68.140.000.000	68.140.000.000	34.500.000.000	34.500.000.000
Cộng	**68.140.000.000**	**68.140.000.000**	**34.500.000.000**	**34.500.000.000**

b. Dài hạn

	30/09/2022			01/01/2022		
	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng/lãi (lỗ) trong công ty liên kết và công ty khác	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng/lãi (lỗ) trong công ty liên kết và công ty khác
b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		**61.000.000.000**	**(32.914.111.282)**		**61.000.000.000**	**(30.410.125.154)**
- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	*46,2%*	61.000.000.000	(32.914.111.282)	*46,2%*	61.000.000.000	(30.410.125.154)
b2. Đầu tư vào đơn vị khác		**72.186.840.000**	**(25.630.653.605)**		**67.709.150.000**	**(21.214.389.749)**
- Công ty CP Bến Thành Mũi Né	*10,5%*	19.570.400.000	(5.776.237.874)	*10,5%*	19.570.400.000	(5.370.491.216)
- Công ty CP DL Bến Thành Non Nước	*17,3%*	49.216.440.000	(17.606.462.788)	*17,3%*	44.738.750.000	(13.972.396.290)
- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	*15,3%*	3.400.000.000	(2.247.952.943)	*15,3%*	3.400.000.000	(1.871.502.243)
Cộng		**133.186.840.000**	**(58.544.764.887)**		**128.709.150.000**	**(51.624.514.903)**

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

+ **Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng**: Doanh thu cung cấp dịch vụ thực hiện lũy kế đến Quý III/2022 đạt 6,33 tỷ đồng - tăng 36,72% so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế lỗ 5,42 tỷ đồng. Nguyên nhân do doanh thu kỳ này tăng so với cùng kỳ năm trước nhưng mức tăng vẫn chưa đủ bù đắp được chi phí trong điều kiện nền kinh tế bình thường mới sau ảnh hưởng nặng nề từ dịch Covid.

+ **Công ty CP Bến Thành Mũi Né**: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ thực hiện lũy kế đến Quý III/2022 đạt 57,48 tỷ đồng - tăng hơn 3 lần so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế lỗ 3,56 tỷ - giảm lỗ so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân do tình hình khách đi du lịch có xu hướng tăng cao từ Quý II nên doanh thu tăng cao so với cùng kỳ nhưng chưa đủ bù đắp chi phí - chủ yếu là chi phí lãi vay và chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

+ Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước: Tại 30/09/2022, vốn điều lệ của Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước là 210.793.750.000 đồng, số lượng cổ phần nắm giữ của Công ty CP TM-DV Bến Thành là 3.641.644 cổ phiếu (tương ứng tỷ lệ sở hữu 17,28%). Trong 9 tháng đầu năm 2022, doanh thu thuần của Bến Thành Non Nước là 22,85 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế lỗ 21,04 tỷ đồng. Giao dịch chủ yếu của công ty với công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước là phải thu lãi hỗ trợ vốn dài hạn.

+ Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành: Hiện tại, Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Lợi nhuận sau thuế lũy kế 9 tháng đầu năm 2022 lỗ khoảng 2,45 tỷ đồng, chủ yếu là do chi phí quản lý doanh nghiệp.

- Nguyên tắc ghi nhận các dự phòng tổn thất khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn theo các báo cáo tài chính của các đơn vị nhận đầu tư cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2022 theo theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 48/2019/TT-BTC và đánh giá không có sự suy giảm đối với phần chênh lệch giữa giá mua khoản đầu tư và giá trị thực tế của phần vốn góp tại các đơn vị nhận đầu tư này.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	220.513.949.695	25.992.239.555	5.206.191.165	1.566.662.582	**253.279.042.997**
Thanh lý, nhượng bán	-	*(760.909.091)*	-	-	*(760.909.091)*
Số dư cuối kỳ	220.513.949.695	25.231.330.464	5.206.191.165	1.566.662.582	**252.518.133.906**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	64.403.002.493	25.558.321.243	3.759.415.408	882.208.200	**94.602.947.344**
Khấu hao trong kỳ	*5.010.060.657*	*331.317.784*	*175.748.409*	*143.907.514*	*5.661.034.364*
Thanh lý, nhượng bán	-	*(760.909.091)*	-	-	*(760.909.091)*
Số dư cuối kỳ	69.413.063.150	25.128.729.936	3.935.163.817	1.026.115.714	**99.503.072.617**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	156.110.947.202	433.918.312	1.446.775.757	684.454.382	**158.676.095.653**
Số dư cuối kỳ	151.100.886.545	102.600.528	1.271.027.348	540.546.868	**153.015.061.289**

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.
* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.379.278.704 VND.
* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.
* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

V.18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2021	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	-	**62.134.819.149**	**75.152.962.705**	**5.037.289.022**	**363.957.160.876**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	4.158.856.393	149.738.109	**4.308.594.502**
Tăng khác	-	-	1.416.155	-	-	-	**1.416.155**
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(1.335.949.366)	-	**(1.335.949.366)**
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(93.000.000)	**(93.000.000)**
Giảm khác	-	-	(1.416.155)	-	-	-	**(1.416.155)**
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2021	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	-	**62.134.819.149**	**77.975.869.732**	**5.094.027.131**	**366.836.806.012**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	501.714.271	69.785.207	**571.499.478**
Tăng khác	-	-	248.193	-	-	-	**248.193**
Chia cổ tức	-	-	-	-	(9.450.000.000)	-	**(9.450.000.000)**
Giảm khác	-	-	(248.193)	-	-	-	**(248.193)**
Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2022	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	-	**62.134.819.149**	**69.027.584.003**	**5.163.812.338**	**357.958.305.490**
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	16.789.331.659	(181.813.676)	**16.607.517.983**
Tăng khác	-	-	4.389.484	-	-	-	**4.389.484**
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(743.211.413)	-	**(743.211.413)**
Chia cổ tức	-	-	-	-	(9.450.000.000)	-	**(9.450.000.000)**
Giảm khác	-	-	(4.389.484)	-	-	-	**(4.389.484)**
Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022	**135.000.000.000**	**86.632.090.000**	-	**62.134.819.149**	**75.623.704.249**	**4.981.998.662**	**364.372.612.060**

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/09/2022		31/12/2021		30/09/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	68.140.000.000	-	34.500.000.000	-	68.140.000.000	34.500.000.000
- Phải thu khách hàng	4.256.947.678	-	2.608.435.048	-	4.256.947.678	2.608.435.048
- Phải thu về cho vay	15.531.000.000	(2.545.000.000)	16.181.000.000	-	12.018.574.661	14.616.509.065
- Phải thu khác	4.082.577.944	-	2.936.937.955	-	4.082.577.944	2.936.937.955
- Tiền và các khoản tương đương tiền	9.630.676.593	-	15.336.994.832	-	9.630.676.593	15.336.994.832
TỔNG CỘNG	**101.641.202.215**	**(2.545.000.000)**	**71.563.367.835**	**-**	**98.128.776.876**	**69.998.876.900**
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	3.863.700.186	-	5.849.300.510	-	3.863.700.186	5.849.300.510
- Phải trả khác	74.638.773.247	-	78.057.716.822	-	47.089.282.782	47.680.431.866
- Chi phí phải trả	11.018.276.021	-	12.938.255.967	-	5.730.368.022	7.569.086.615
TỔNG CỘNG	**89.520.749.454**	**-**	**96.845.273.299**	**-**	**56.683.350.990**	**61.098.818.991**

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH (BEN THANH TSC)	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 185 /CV-CT	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2022*

V/v giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất quý III năm 2022 so với quý III năm 2021

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**

- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Quý cổ đông Công ty

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành giải trình **lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất Quý III năm 2022** như sau:

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Quý III		Tăng(+)/giảm(-)	
	2022	2021	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất	9.324.661.323	(1.360.288.244)	10.684.949.567	785,49%

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất thực hiện quý III năm 2022 là lãi 9,32 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 1,36 tỷ đồng).

Nguyên nhân tăng do tình hình dịch Covid -19 đang dần được khắc phục, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất trong quý III năm 2022 tăng gần 2 lần (tương ứng tăng gần 30 tỷ đồng) so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng công bố./.

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN

M.S.D.N: 0301184065 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH
QUẬN 1 - TP HỒ CHÍ MINH

Tạ Thanh Trang

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu.