

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

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

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



# MỤC LỤC

--- oOo ---

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-41

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành (gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước trước đây là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành theo Quyết định số 5435/QĐUB ngày 16/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM. Ngày 21/4/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002274 cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành. Qua các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hiện nay Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301164065 thay đổi lần thứ 21 ngày 20/1/2020.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

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

**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. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm soát

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

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

### 4. Các thông tin khác

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

### 5. Kiểm toán độc lập

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### 6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

### 7. Xác nhận

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Hữu Hoàng Vũ

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 08 tháng 03 năm 2023

Số: A0622374-R/MOORE AISC-DN2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



**MOORE AISC**

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành** tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



**Lê Hùng Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 3174-2020-005-1

Thay mặt và đại diện

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 08 tháng 03 năm 2023

**Nguyễn Như Yên**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 5444-2020-005-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31-12-22	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>99.481.715.891</b>	<b>65.712.528.481</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>17.375.957.233</b>	<b>12.697.466.244</b>
1. Tiền	111		12.353.297.220	3.774.723.626
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.022.660.013	8.922.742.618
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>59.180.000.000</b>	<b>33.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	59.180.000.000	33.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>15.488.636.291</b>	<b>10.911.185.858</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	120.000.000	1.260.195.048
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	623.730.955	452.725.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	15.331.000.000	6.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	2.418.905.336	3.198.265.810
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.005.000.000)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>6.432.854.467</b>	<b>7.045.998.801</b>
1. Hàng tồn kho	141		6.432.854.467	7.045.998.801
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.004.267.900</b>	<b>2.057.877.578</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	1.004.267.900	956.704.355
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	-	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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31-12-22</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>343.829.080.275</b>	<b>369.376.967.432</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>110.000.000</b>	<b>10.291.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	-	10.181.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	110.000.000	110.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>217.677.524.398</b>	<b>223.119.301.990</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	141.105.869.826	146.547.647.418
- Nguyên giá	222		238.091.252.937	238.557.984.756
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(96.985.383.111)	(92.010.337.338)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	76.571.654.572	76.571.654.572
- Nguyên giá	228		77.041.617.072	77.041.617.072
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(469.962.500)	(469.962.500)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>33.191.871.045</b>	<b>33.667.625.591</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		33.191.871.045	33.667.625.591
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>90.656.949.614</b>	<b>101.022.513.884</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		24.400.000.000	24.400.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		61.000.000.000	61.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		74.597.900.000	67.709.150.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(69.340.950.386)	(52.086.636.116)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.192.735.218</b>	<b>1.276.525.967</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	527.805.121	1.276.525.967
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	1.664.930.097	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>443.310.796.166</b>	<b>435.089.495.913</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31-12-22	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>93.458.248.477</b>	<b>90.558.426.234</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>18.311.052.876</b>	<b>10.105.693.105</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	5.091.791.486	4.849.203.610
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	2.541.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	1.992.598.633	623.235.569
4. Phải trả người lao động	314		7.184.433.104	956.427.519
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	620.231.185	76.048.000
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.15	1.818.181.816	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	1.186.074.356	1.345.720.417
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		417.742.296	2.252.516.990
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>75.147.195.601</b>	<b>80.452.733.129</b>
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		-	-
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.16b	75.147.195.601	80.452.733.129
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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31-12-22	01/01/2022
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>349.852.547.689</b>	<b>344.531.069.679</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>349.852.547.689</b>	<b>344.531.069.679</b>
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		66.085.638.540	60.764.160.530
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		51.220.949.117	57.986.834.874
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		14.864.689.423	2.777.325.656
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>443.310.796.166</b>	<b>435.089.495.913</b>



**Dương Thủy Linh**  
Người lập



**Nguyễn Thanh Nhựt**  
Kế toán trưởng



**Trần Hữu Hoàng Vũ**  
Tổng Giám đốc


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


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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	119.637.168.747	68.310.686.161
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	119.637.168.747	68.310.686.161
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	41.750.746.613	29.833.586.698
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		77.886.422.134	38.477.099.463
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5.706.342.080	4.897.122.645
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	17.254.419.870	15.160.555.946
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	24.883.417.074	12.107.567.029
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	22.176.075.908	13.742.997.341
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		19.278.851.362	2.363.101.792
11. Thu nhập khác	31	VI.7	716.536.786	865.740.035
12. Chi phí khác	32	VI.8	526.860.015	1.306
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		189.676.771	865.738.729
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		19.468.528.133	3.228.840.521
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	5.618.768.807	451.514.865
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(1.664.930.097)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		15.514.689.423	2.777.325.656

  
Dương Thủy Linh  
Người lập

  
Nguyễn Thanh Nhựt  
Kế toán trưởng

  
Trần Hữu Hoàng Vũ  
Tổng Giám đốc

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.468.528.133	3.228.840.521
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	6.811.053.046	8.924.669.062
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	20.259.314.270	15.158.785.998
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3.172.945)	1.664.348
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.139.805.499)	(5.362.383.217)
- 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		40.395.917.005	21.951.576.712
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		1.288.146.105	(530.220.126)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		613.144.334	819.214.562
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		3.510.547.772	(17.716.206.875)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		701.157.301	563.890.457
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(3.961.147.711)	(432.081.084)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.044.003.728)	(4.224.479.594)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>40.503.761.078</b>	<b>431.694.052</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.334.729.999)	(8.826.258.294)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		436.636.364	528.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(97.040.000.000)	(45.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		71.710.000.000	71.569.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.888.750.000)	(6.888.750.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.801.957.216	6.441.907.876
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(26.314.886.419)</b>	<b>16.923.899.582</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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 thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.513.556.615)	(9.380.705.005)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(9.513.556.615)	(9.380.705.005)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		4.675.318.044	7.974.888.629
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		12.697.466.244	4.724.241.963
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.172.945	(1.664.348)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>17.375.957.233</u>	<u>12.697.466.244</u>



Dương Thủy Linh  
Người lập



Nguyễn Thanh Nhựt  
Kế toán trưởng



Trần Hữu Hoàng Vũ  
Tổng Giám đốc

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thông tin về công ty****Thành lập**

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

**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 thủy hải sản (trừ hoá chất có tính độc hại mạnh), bột mì, bột mì lát, bột mì huyết, bột cá, bột tôm, bột mực, bột đậu nành, bã 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 đĩa CD băng từ các loại (có nội dung được phép lưu hành), băng từ, đĩa CD-VCD trắng; Kinh doanh nhà, cho thuê nhà, văn phòng, căn hộ, cho thuê kho bãi; Dịch vụ khai thuê hải quan; dịch vụ giữ xe (trừ kinh doanh bến bãi ô tô); đại lý bán vé máy bay; Cho thuê xe; Xây dựng công trình và dân dụng. Sửa chữa nhà; Hoạt động môi giới thương mại; Kinh doanh nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ ăn uống: nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ nhà đất; Mua bán rơm róc, sơ mỳ rơm róc, xe cẩu, xe nâng; Mua bán điện thoại bàn, điện thoại di động, linh kiện điện thoại; Tư vấn đầu tư, tư vấn đầu thầu (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Lập dự án-dự toán công trình xây dựng; Mua bán thiết bị phụ tùng máy phục vụ công-nông-nghư nghiệp; Mua bán máy văn phòng; Dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; Mua bán kim loại thành phẩm và bán thành phẩm sử dụng trong xây dựng và sản xuất; Dịch vụ giặt là (không hoạt động tại trụ sở).

**Tên tiếng Anh:** BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY.**Tên viết tắt:** BEN THANH TSC.**Mã chứng khoán niêm yết:** BTT - Sàn HOSE.**Trụ sở chính:** 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM.**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 154 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 144 nhân viên)

**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1. Danh sách các công ty con**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty 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%

**6.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có một (01) công ty liên kết 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 Vương	Cho thuê bất động sản, bán lẻ	132.000.000.000	46,21%	46,21%

**6.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

- Trung tâm Bến Thành Đông - Cửa Đông Nam và Đông Bắc chợ Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM.
- Trung tâm Bến Thành Tây - Cửa Tây Nam và Tây Bắc chợ Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM.
- Trung tâm Dân Sinh - Chợ Dân Sinh, 104 Yersin, Quận 1, Tp.HCM.
- Cửa hàng Tân Định - Thái Bình: Cửa hàng Thái Bình - Chợ Thái Bình, Quận 1 và Cửa hàng Tân Định - Chợ Tân Định, Quận 1, Tp. HCM.

**7. 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 Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty 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.

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

Công ty đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh 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 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. 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.

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 trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

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

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

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

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

**3. 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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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 con, công ty liên kết**

**Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.**

**Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.**

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. 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 hoặc các tài liệu đánh giá giá trị hợp lý của công ty được đầu tư.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

**5. 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.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 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 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.2 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.

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>06 - 50 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 08 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>07 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Phần mềm quản lý, kế toán</i>	<i>03 năm</i>

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

Theo quyết định số 7D/QĐ-CT, từ ngày 01 tháng 01 năm 2022, Công ty 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.

**7. 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 mua sắm; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. 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 chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

**9. 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.

Công ty 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 công ty 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 Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty 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.

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí đồng phục, chi phí sửa chữa mặt bằng và các chi phí phải trả khác... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. 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,...

**11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

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

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

**12. 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 Công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****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.

Vốn khác: Phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**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 Công ty 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 Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****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, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, 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.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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.

**14. 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 phát sinh trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. 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 và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

**15. 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, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, 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.

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

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

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**

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.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

Công ty đã được quyết toán thuế đến năm 2019.

**17. 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. Công ty 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 Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn, các khoản cho vay, phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính khác.

**Nợ phải trả tài chính**

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

Công ty 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và chi phí phải trả.

**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.

**18. 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 Công ty. 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 Công ty, 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

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

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

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

**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	31/12/2022	01/01/2022
<b>Tiền</b>	<b>12.353.297.220</b>	<b>3.774.723.626</b>
Tiền mặt	303.749.000	482.419.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.049.548.220	3.292.304.126
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>5.022.660.013</b>	<b>8.922.742.618</b>
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)	5.022.660.013	8.922.742.618
<b>Cộng</b>	<b>17.375.957.233</b>	<b>12.697.466.244</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 37 - 38).**

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Khách hàng trong nước	120.000.000	-	1.260.195.048	-
- DNTN Kinh doanh vàng bạc đá quý kim cương Lucie	-	-	367.500.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển GIC Việt Nam	-	-	256.464.113	-
- Khách hàng trong nước khác	120.000.000	-	636.230.935	-
<b>Cộng</b>	<b>120.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.260.195.048</b>	<b>-</b>

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Nhà cung cấp trong nước	623.730.955	-	452.725.000	-
<b>Cộng</b>	<b>623.730.955</b>	<b>-</b>	<b>452.725.000</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>15.331.000.000</b>	<b>(3.005.000.000)</b>	<b>6.000.000.000</b>	-
- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng - Bên liên quan (a)	5.150.000.000	(3.005.000.000)	6.000.000.000	-
- Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước - Bên liên quan (b)	10.181.000.000	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	<b>10.181.000.000</b>	-
- Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước - Bên liên quan (b)	-	-	10.181.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>15.331.000.000</b>	<b>(3.005.000.000)</b>	<b>16.181.000.000</b>	-

**Thuyết minh các khoản cho vay**

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

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

6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.418.905.336</b>	-	<b>3.198.265.810</b>	-
- Phải thu lãi hỗ trợ vốn Công ty CP Bến Thành Non nước - Bên liên quan	232.349.946	-	218.682.302	-
- Lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn	1.181.436.055	-	2.293.891.780	-
- Các khoản chi hộ	309.957.335	-	232.529.728	-
- Phải thu khác	57.162.000	-	57.162.000	-
- Tạm ứng	630.000.000	-	388.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	8.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.418.905.336</b>	-	<b>3.198.265.810</b>	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>110.000.000</b>	-	<b>110.000.000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ khác	110.000.000	-	110.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>110.000.000</b>	-	<b>110.000.000</b>	-

7. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	6.432.854.467	-	7.034.154.710	-
Hàng gửi bán	-	-	11.844.091	-
<b>Cộng</b>	<b>6.432.854.467</b>	-	<b>7.045.998.801</b>	-

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 39).

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	76.571.654.572	469.962.500	77.041.617.072
Số dư cuối năm	76.571.654.572	469.962.500	77.041.617.072
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	469.962.500	469.962.500
Số dư cuối năm	-	469.962.500	469.962.500
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	76.571.654.572	-	76.571.654.572
Số dư cuối năm	76.571.654.572	-	76.571.654.572

\* Giá trị còn lại của 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 VND.

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

11. Chi phí trả trước	31/12/2022	01/01/2022
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>1.004.267.900</b>	<b>956.704.355</b>
Chi phí trả trước về cho thuê hoạt động Tài sản cố định	-	62.118.871
Các khoản khác	1.004.267.900	894.585.484
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>527.805.121</b>	<b>1.276.525.967</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	157.742.864	121.774.863
Chi phí sửa chữa TSCĐ	370.062.257	1.154.751.104
<b>Cộng</b>	<b>1.532.073.021</b>	<b>2.233.230.322</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Nhà cung cấp trong nước	5.091.791.486	5.091.791.486	4.849.203.610	4.849.203.610
- Cơ sở kinh doanh Phi Yên	330.740.000	330.740.000	761.236.000	761.236.000
- Các nhà cung cấp trong nước khác	4.761.051.486	4.761.051.486	4.087.967.610	4.087.967.610
<b>Cộng</b>	<b>5.091.791.486</b>	<b>5.091.791.486</b>	<b>4.849.203.610</b>	<b>4.849.203.610</b>
<b>13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
<b>a. Phải nộp</b>	<b>01/01/2022</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>31/12/2022</b>
Thuế giá trị gia tăng	623.235.569	9.149.925.004	8.983.362.097	789.798.476
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.155.980.203	3.961.147.711	1.194.832.492
Thuế thu nhập cá nhân	-	284.450.440	276.482.775	7.967.665
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	5.094.615.259	5.094.615.259	-
Các loại thuế, phí khác	-	42.000.000	42.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	13.450.000	13.450.000	-
<b>Cộng</b>	<b>623.235.569</b>	<b>19.740.420.906</b>	<b>18.371.057.842</b>	<b>1.992.598.633</b>
<b>b. Phải thu</b>	<b>01/01/2022</b>	<b>Số phát sinh trong năm</b>	<b>Số đã căn trừ trong năm</b>	<b>31/12/2022</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	462.788.604	-	462.788.604	-
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	638.384.619	-	638.384.619	-
<b>Cộng</b>	<b>1.101.173.223</b>	<b>-</b>	<b>1.101.173.223</b>	<b>-</b>
<b>14. Chi phí phải trả</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
Trích trước chi phí đồng phục cho nhân viên			471.965.400	-
Các khoản trích trước khác			148.265.785	76.048.000
<b>Cộng</b>			<b>620.231.185</b>	<b>76.048.000</b>
<b>15. Doanh thu chưa thực hiện</b>			<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng			1.818.181.816	-
<b>Cộng</b>			<b>1.818.181.816</b>	<b>-</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2022	01/01/2022	
<b>16. Phải trả khác</b>			
<b>a. Ngắn hạn</b>			
Kinh phí công đoàn	-	10.044.800	
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	565.041.300	
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	350.429.745	413.986.360	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	835.644.611	356.647.957	
<b>Cộng</b>	<b>1.186.074.356</b>	<b>1.345.720.417</b>	
<b>b. Dài hạn</b>			
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	75.147.195.601	80.452.733.129	
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	6.333.280.000	7.708.288.000	
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny - Bên liên quan	7.212.857.136	7.740.329.664	
- Nhận tiền cọc cho thuê tài sản của các khách hàng khác	22.145.794.465	22.493.295.465	
<b>Cộng</b>	<b>75.147.195.601</b>	<b>80.452.733.129</b>	
<b>17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>	
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.664.930.097	-	
<b>Cộng</b>	<b>1.664.930.097</b>	<b>-</b>	
<b>18. Vốn chủ sở hữu</b>			
<b>a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 40).</b>			
<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>135.000.000.000</b>	<b>135.000.000.000</b>
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>	
Vốn góp của chủ sở hữu	135.000.000.000	135.000.000.000	
<i>Vốn góp đầu năm</i>	135.000.000.000	135.000.000.000	
<i>Vốn góp cuối năm</i>	135.000.000.000	135.000.000.000	
Cổ tức, lợi nhuận phải chia	9.450.000.000	9.450.000.000	
<b>d. Cổ tức</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>	
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ			
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	Chưa công bố	7%	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

e. Cổ phiếu	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.500.000	13.500.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.500.000</i>	<i>13.500.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.500.000</i>	<i>13.500.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**f. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	62.134.819.149	62.134.819.149
<b>Cộng</b>	<b>62.134.819.149</b>	<b>62.134.819.149</b>

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	31/12/2022		01/01/2022	
	Nguyên tệ	Giá trị (VND)	Nguyên tệ	Giá trị (VND)
USD	\$ 4.128,25	96.476.239	\$ 4.141,45	93.607.572
<b>Cộng</b>	<b>\$ 4.128,25</b>	<b>96.476.239</b>	<b>\$ 4.141,45</b>	<b>93.607.572</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán hàng hóa	51.039.735.683	25.264.510.036
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.597.433.064	43.046.176.125
<b>Cộng</b>	<b>119.637.168.747</b>	<b>68.310.686.161</b>

(\*) Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan

+ Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	1.726.046.147	1.463.206.656
+ Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước	114.838.710	-
<b>Cộng</b>	<b>1.840.884.857</b>	<b>1.463.206.656</b>

**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu thuần bán hàng hóa	51.039.735.683	25.264.510.036
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	68.597.433.064	43.046.176.125
<b>Cộng</b>	<b>119.637.168.747</b>	<b>68.310.686.161</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn bán hàng hóa đã bán	30.306.641.339	17.201.351.095
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.444.105.274	12.632.235.603
<b>Cộng</b>	<b>41.750.746.613</b>	<b>29.833.586.698</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.703.169.135	4.897.122.645
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.000.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	3.172.945	
<b>Cộng</b>	<b>5.706.342.080</b>	<b>4.897.122.645</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Dự phòng tổn thất đầu tư	17.254.314.270	15.158.785.998
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	-	1.664.348
Chi phí tài chính khác	105.600	105.600
<b>Cộng</b>	<b>17.254.419.870</b>	<b>15.160.555.946</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	22.857.213.998	11.009.102.664
Chi phí vật liệu, bao bì	35.669.130	5.400.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	156.839.139	106.426.230
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	914.659
Chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa	6.660.000	7.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	925.629.605	961.035.259
Chi phí bằng tiền khác	901.405.202	17.688.217
<b>Cộng</b>	<b>24.883.417.074</b>	<b>12.107.567.029</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	5.037.328.284	3.122.614.117
Chi phí vật liệu, bao bì	38.261.420	74.948.627
Chi phí đồ dùng văn phòng	587.411.154	618.259.012
Chi phí khấu hao TSCĐ	506.644.795	685.871.395
Thuế, phí, lệ phí	3.510.270.160	2.984.587.964
Dự phòng phải thu khó đòi	3.005.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.487.898.321	3.792.559.585
Chi phí bằng tiền khác	5.003.261.774	2.464.156.641
<b>Cộng</b>	<b>22.176.075.908</b>	<b>13.742.997.341</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	436.636.364	465.260.572
Tiền phạt thu được	246.991.385	324.131.000
Các khoản thu khác	32.909.037	76.348.463
<b>Cộng</b>	<b>716.536.786</b>	<b>865.740.035</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
<b>8. Chi phí khác</b>		
Chuyển đổi mục đích sử dụng công trình XD CB	523.330.000	-
Các khoản bị phạt, nộp Ngân sách bổ sung	3.500.000	-
Các khoản khác	30.015	1.306
<b>Cộng</b>	<b>526.860.015</b>	<b>1.306</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
Chi phí nhân công	27.894.542.282	14.131.716.781
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.811.053.046	8.924.669.062
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.553.224.949	9.147.947.439
Chi phí khác bằng tiền	10.239.777.979	6.278.466.691
<b>Cộng</b>	<b>55.498.598.256</b>	<b>38.482.799.973</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.468.528.133	3.228.840.521
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
<i>Điều chỉnh tăng</i>	8.625.315.902	(3.734.346)
<i>Điều chỉnh giảm</i>	9.629.705.386	1.665.654
	(1.004.389.484)	(5.400.000)
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	28.093.844.035	3.225.106.175
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành ((3) x 20%)	5.618.768.807	645.021.235
5. Số thuế TNDN được giảm	-	193.506.370
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.618.768.807	451.514.865
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.664.930.097)	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(1.664.930.097)</b>	<b>-</b>

**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 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 cho vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)****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 Công ty chủ yếu liên quan đến khoản cho vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty 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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản trên với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Năm 2022</b>		
VND	+100	918.869.572
VND	-100	(918.869.572)
<b>Năm 2021</b>		
VND	+100	618.784.662
VND	-100	(618.784.662)

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty 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**

Công ty 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 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. Công ty 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.2 Rủi ro tín dụng (tiếp theo)***Phải thu khách hàng*

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty 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.

**12.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản trong đương tiền và các khoản phải trả ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	5.091.791.486	-	-	5.091.791.486
Các khoản phải trả, phải nộp khác	278.030.000	35.424.217.105	39.722.978.496	75.425.225.601
Chi phí phải trả	148.265.785	-	-	148.265.785
<b>Cộng</b>	<b>5.518.087.271</b>	<b>35.424.217.105</b>	<b>39.722.978.496</b>	<b>80.665.282.872</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	4.849.203.610	-	-	4.849.203.610
Các khoản phải trả, phải nộp khác	247.230.000	37.011.726.105	43.441.007.024	80.699.963.129
Chi phí phải trả	76.048.000	-	-	76.048.000
<b>Cộng</b>	<b>5.172.481.610</b>	<b>37.011.726.105</b>	<b>43.441.007.024</b>	<b>85.625.214.739</b>

Công ty 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**

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

**13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty sử dụng phương pháp và giá 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 chứng khoán, 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 chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 năm tài chính.

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

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

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

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh tăng/ (giảm) trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	Công ty con	Phải thu cho thuê bất động sản và dịch vụ khác	1.726.046.147	-
		Chia cổ tức năm 2021	1.000.000.000	-
		Phải trả tiền đặt cọc thuê mặt bằng	(527.472.528)	(7.212.857.136)
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	Công ty liên kết	Phải thu cho vay	(850.000.000)	5.150.000.000
		Thu lãi cho vay	345.205.479	-
Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước	Công ty liên quan	Phải thu cho vay	-	10.181.000.000
		Góp vốn mua cổ phần	6.888.750.000	-
		Phải thu lãi cho vay	828.147.647	232.349.946

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành		Năm 2022	Năm 2021
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	444.000.000	229.200.000
Ban điều hành	Lương và thưởng	4.625.577.614	2.915.982.677
Ban Kiểm soát	Thù lao và thưởng	117.500.000	129.500.000
<b>Cộng</b>		<b>5.187.077.614</b>	<b>3.274.682.677</b>

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận bán hàng hóa thương mại	51.039.735.683	30.306.641.339	20.733.094.344
Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản	68.597.433.064	11.444.105.274	57.153.327.790
<b>Cộng</b>	<b>119.637.168.747</b>	<b>41.750.746.613</b>	<b>77.886.422.134</b>

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

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận bán hàng hóa thương mại	25.264.510.036	17.201.351.095	8.063.158.941
Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản	43.046.176.125	12.632.235.603	30.413.940.522
<b>Cộng</b>	<b>68.310.686.161</b>	<b>29.833.586.698</b>	<b>38.477.099.463</b>

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

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

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

Theo quyết định số 7D/QĐ-CT, từ ngày 01 tháng 01 năm 2022, Công ty 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.

**5.2 Bản chất của sự thay đổi ước tính kế toán**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

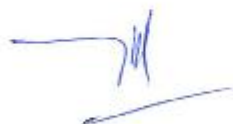
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

**6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.**


**Dương Thủy Linh**  
Người lập



**Nguyễn Thanh Nhựt**  
Kế toán trưởng



**Trần Hữu Hoàng Vũ**  
Tổng Giám đốc

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Cộng

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	59.180.000.000	59.180.000.000	33.000.000.000	33.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>59.180.000.000</b>	<b>59.180.000.000</b>	<b>33.000.000.000</b>	<b>33.000.000.000</b>

**b. Đầu tư tài chính dài hạn (\*)**

31/12/2022

01/01/2022

**Đầu tư vào công ty con**

- Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny

100%

24.400.000.000

-

24.400.000.000

-

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương

46,2%

61.000.000.000

(42.565.800.000)

46,2%

61.000.000.000

(30.872.246.367)

**Đầu tư vào đơn vị khác**

- Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước

17,7%

74.597.900.000

(26.775.150.386)

17,3%

67.709.150.000

(21.214.389.749)

- Công ty CP Bến Thành Mũi Né

10,5%

19.570.400.000

(6.187.234.686)

10,5%

19.570.400.000

(5.370.491.216)

- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành

6,1%

3.400.000.000

(944.892.658)

15,3%

3.400.000.000

(1.871.502.243)

Cộng

**159.997.900.000****(69.340.950.386)****153.109.150.000****(52.086.636.116)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**Thuyết minh cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

+ Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny: Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty CP TM DV Bến Thành đang sở hữu 2.000.000 cổ phiếu phổ thông. Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ thực hiện trong năm 2022 là 44,52 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế là 4,05 tỷ đồng, tăng so với cùng kỳ năm trước. Giao dịch chủ yếu của Công ty với Công ty Bến Thành Sun Ny là doanh thu cho thuê tài sản gắn liền với đất.

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

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

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

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

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

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.9 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	208.516.927.772	25.553.239.555	3.515.929.001	971.888.428	238.557.984.756
<i>Mua trong năm</i>	-	836.566.195	532.709.259	-	1.369.275.454
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(760.909.091)	(1.075.098.182)	-	(1.836.007.273)
Số dư cuối năm	208.516.927.772	25.628.896.659	2.973.540.078	971.888.428	238.091.252.937
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	63.521.554.636	25.119.321.243	2.635.163.780	734.297.679	92.010.337.338
<i>Khấu hao trong năm</i>	6.080.229.789	368.048.176	209.666.934	153.108.147	6.811.053.046
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(760.909.091)	(1.075.098.182)	-	(1.836.007.273)
Số dư cuối năm	69.601.784.425	24.726.460.328	1.769.732.532	887.405.826	96.985.383.111
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	144.995.373.136	433.918.312	880.765.221	237.590.749	146.547.647.418
Số dư cuối năm	138.915.143.347	902.436.331	1.203.807.546	84.482.602	141.105.869.826

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

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 30.393.576.401 VND

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.18 .Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>135.000.000.000</b>	<b>86.632.090.000</b>	-	<b>62.134.819.149</b>	<b>68.772.784.240</b>	<b>352.539.693.389</b>
Lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	2.777.325.656	2.777.325.656
Tăng khác	-	-	1.664.348	-	-	1.664.348
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(1.335.949.366)	(1.335.949.366)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(9.450.000.000)	(9.450.000.000)
Giảm khác	-	-	(1.664.348)	-	-	(1.664.348)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>135.000.000.000</b>	<b>86.632.090.000</b>	-	<b>62.134.819.149</b>	<b>60.764.160.530</b>	<b>344.531.069.679</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>135.000.000.000</b>	<b>86.632.090.000</b>	-	<b>62.134.819.149</b>	<b>60.764.160.530</b>	<b>344.531.069.679</b>
Lợi nhuận năm 2022	-	-	-	-	15.514.689.423	15.514.689.423
Tăng khác	-	-	3.172.945	-	-	3.172.945
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(743.211.413)	(743.211.413)
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	(9.450.000.000)	(9.450.000.000)
Giảm khác	-	-	(3.172.945)	-	-	(3.172.945)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>135.000.000.000</b>	<b>86.632.090.000</b>	-	<b>62.134.819.149</b>	<b>66.085.638.540</b>	<b>349.852.547.689</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2022		31-12-21		31/12/2022	31-12-21
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	59.180.000.000	-	33.000.000.000	-	59.180.000.000	33.000.000.000
- Phải thu khách hàng	120.000.000	-	1.260.195.048	-	120.000.000	1.260.195.048
- Phải thu về cho vay	15.331.000.000	-	16.181.000.000	-	14.322.072.072	16.181.000.000
- Phải thu khác	1.588.948.001	-	2.687.736.082	-	1.588.948.001	2.687.736.082
- Tiền và các khoản tương đương tiền	17.375.957.233	-	12.697.466.244	-	17.375.957.233	12.697.466.244
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.595.905.234</b>	<b>-</b>	<b>65.826.397.374</b>	<b>-</b>	<b>92.586.977.306</b>	<b>65.826.397.374</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Phải trả người bán	5.091.791.486	-	4.849.203.610	-	5.091.791.486	4.849.203.610
- Phải trả khác	75.425.225.601	-	80.699.963.129	-	47.247.886.759	80.699.963.129
- Chi phí phải trả	148.265.785	-	76.048.000	-	148.265.785	76.048.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.665.282.872</b>	<b>-</b>	<b>85.625.214.739</b>	<b>-</b>	<b>52.487.944.030</b>	<b>85.625.214.739</b>

**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: 33/CV-CT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2023

V/v giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 so với năm 2021; chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2022 trước kiểm toán và sau kiểm toán.

**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 năm 2022** của Công ty mẹ như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm 2022 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước, chi tiết:

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Năm		Tăng(+)/giảm(-)	
	2022	2021	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	15.514.689.423	2.777.325.656	12.737.363.767	458,62%

Lợi nhuận sau thuế TNDN thực hiện năm 2022 là 15,51 tỷ đồng, tăng 12,74 tỷ đồng (tương đương tăng 4,6 lần) so với năm 2021.

Nguyên nhân do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 tăng 51,33 tỷ đồng (tương đương tăng 75,14%) so với năm 2021.

2. Lợi nhuận sau thuế trong năm 2022 có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chi tiết:

CHỈ TIÊU	Năm 2022		Tăng(+)/giảm(-)	
	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	15.514.689.423	13.329.794.771	2.184.894.652	16,39%

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 sau kiểm toán tăng 2,18 tỷ đồng so với lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 trước kiểm toán.

Nguyên nhân tăng do Công ty ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần chênh lệch tạm thời được khấu trừ 8,3 tỷ đồng (khoản chênh lệch trích lập dự phòng tại công ty liên kết theo giá thẩm định) và điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN hiện hành.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ  
BẾN THÀNH**  
QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH  
**NGUYỄN THỊ MAI TRÂM**