



**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**

2022



MỤC LỤC

1

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
Định hướng phát triển
Các rủi ro

2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2021

Tình hình hoạt động kinh doanh
Tổ chức và nhân sự
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
Tình hình tài chính
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

3

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh
Tình hình tài chính
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
Kế hoạch phát triển trong tương lai

4

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị
Ủy ban kiểm toán
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc

6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán
Báo cáo tài chính kiểm toán



Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro



THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp Bảo Thư (BIDICO)
Mã cổ phiếu:	BII
Vốn điều lệ:	576.800.000.000 đồng
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	Số 3400555146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu vào ngày 29 tháng 5 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 30 vào ngày 14 tháng 02 năm 2022
Địa chỉ:	Lô DH-DV, đường số 1, cụm công nghiệp Tân Bình 1, Xã Tân Bình, Thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận
Điện thoại:	(0252) 3870935
Website:	https://bidico.com.vn/

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh:

BIDICO là một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân đa ngành lớn trong khu vực. Công ty chủ yếu đang hoạt động trong các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, bao gồm:

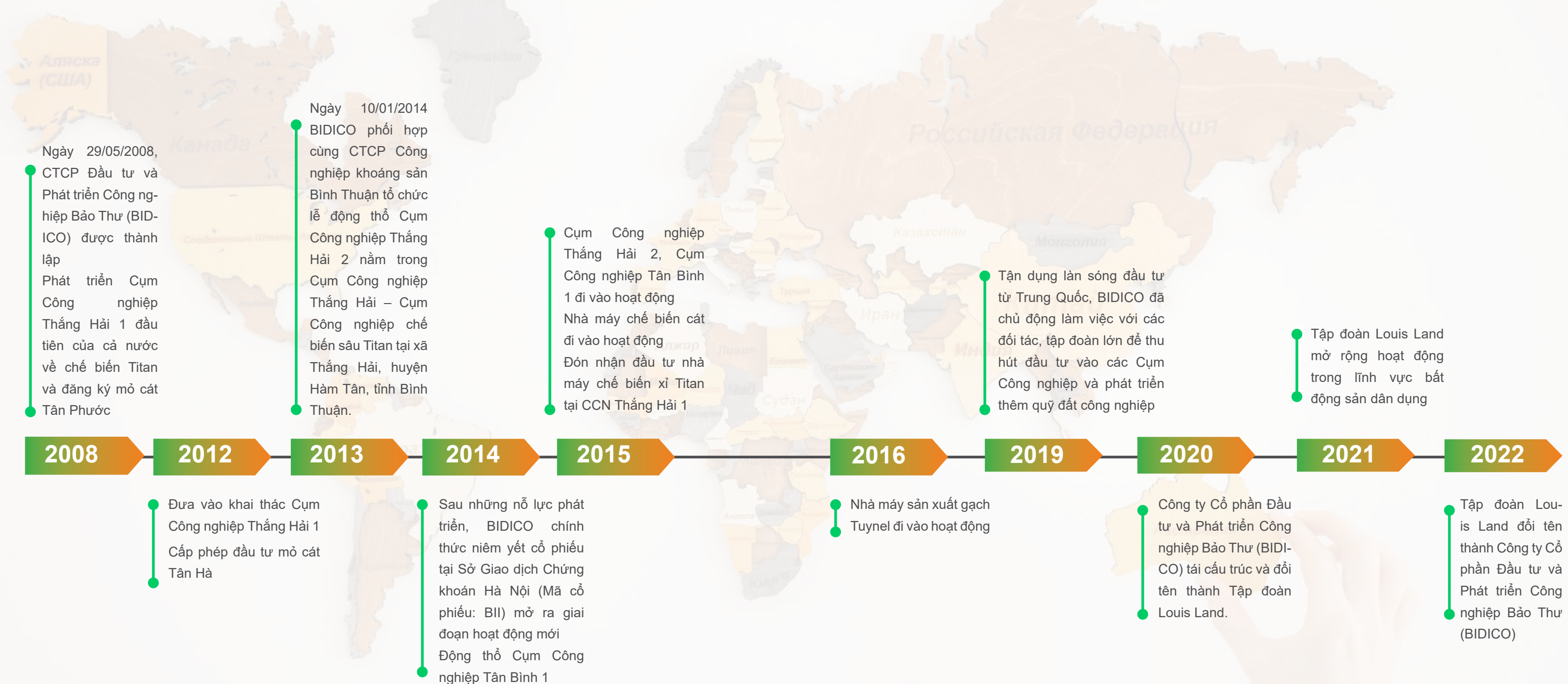
- Đầu tư, phát triển bất động sản
- Tư vấn thiết kế và xây dựng công trình
- Tư vấn môi giới bất động sản

Địa bàn kinh doanh:

- Khu vực phía Bắc: Phú Thọ, Hòa bình
- Khu vực Tây Nguyên: Lâm Đồng
- Khu vực phía Nam: Bình Thuận, Bến Tre, An Giang, Bạc Liêu, Hậu Giang, Trà Vinh, Đồng Tháp



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

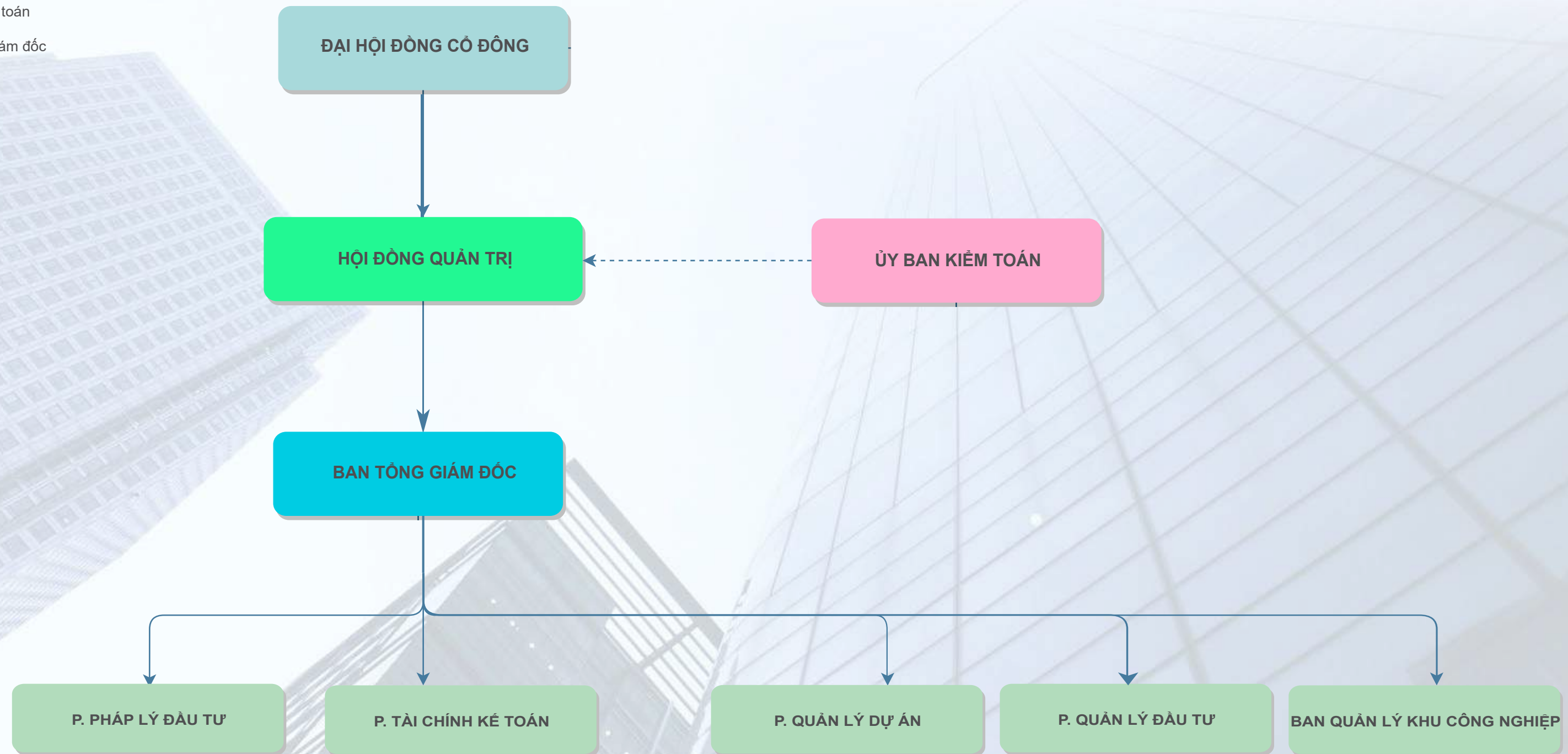


MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

- Đại Hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ủy ban kiểm toán
- Ban Tổng Giám đốc

SƠ ĐỒ QUẢN TRỊ



CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON

STT	THÔNG TIN
	CÔNG TY TNHH MTV ĐÔ THỊ AN SINH ĐỊNH THÀNH
1	<ul style="list-style-type: none">Địa chỉ: Ấp Hoà Tân, Xã Định Thành, Huyện Thoại Sơn, Tỉnh An GiangLĩnh vực hoạt động: Kinh doanh Bất động sảnVốn điều lệ: 133.600.000.000Tỷ lệ sở hữu: 100%
	CÔNG TY TNHH TOCCOO VIỆT NAM
2	<ul style="list-style-type: none">Địa chỉ: Số 03-05, Đường số 07, Khu đô thị Sale, Phường An Lợi Đông, TP Thủ Đức, TPHCMLĩnh vực hoạt động: Chế biến và bảo quản rau quảVốn điều lệ: 100.000.000.000Tỷ lệ sở hữu: 85,00%
	CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS MEGA TOWER
3	<ul style="list-style-type: none">Địa chỉ: 163A Đường Phan Văn Hớn, Ấp 7, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh, Việt NamLĩnh vực hoạt động: Kinh doanh Bất động sảnVốn điều lệ: 332.000.000.000 đồngTỷ lệ sở hữu: 88,53%
	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ MỸ TÂN
4	<ul style="list-style-type: none">Địa chỉ: Số 11F Lạc Long Quân, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng TàuLĩnh vực hoạt động: Xây dựng nhà các loạiVốn điều lệ: 30.000.000.000 đồngTỷ lệ sở hữu: 100,00%

STT	THÔNG TIN
	CÔNG TY TNHH KINH DOANH HẠ TẦNG BẢO THƯ TRỊ AN (*)
5	<ul style="list-style-type: none">Địa chỉ: Số BN2-KL15 Khu dân cư, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng NaiLĩnh vực hoạt động: Dịch vụVốn điều lệ: 45.000.000.000Tỷ lệ sở hữu: 100,00 %

(*) Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An theo quyết định số 01/2021/QĐGT ngày 12 tháng 8 năm 2021.

CÔNG TY LIÊN KẾT

Không có

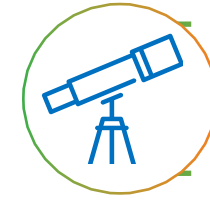


ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



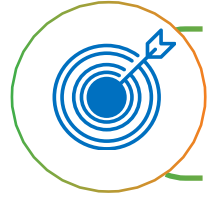
TẦM NHÌN

BIDICO định hướng phát triển thành một tập đoàn đa khu vực, không ngừng học hỏi, đổi mới, sáng tạo để kiến tạo hệ sinh thái các sản phẩm dịch vụ đẳng cấp



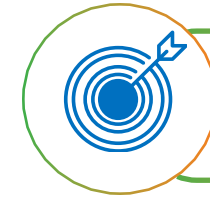
GIÁ TRỊ CỐT LÕI

BIDICO luôn luôn đặt chữ “TÍN – TÂM – TRÍ” lên vị trí hàng đầu hoạt động doanh nghiệp, lấy chữ TÍN làm vũ khí cạnh tranh và TÂM làm nền tảng, TRÍ làm sức mạnh



SỨ MỆNH

BIDICO luôn luôn vì một thể hệ, tương lai tốt đẹp, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người Việt và nâng tầm vị thế của thương hiệu Việt trên trường quốc tế.



ĐỊNH VỊ

BIDICO tạo nên một giá trị thương hiệu bằng sự hài lòng khách hàng. Công ty luôn xây dựng hệ thống quản lý vận hành doanh nghiệp hiện đại, sang trọng và gắn kết..



Các mục tiêu chủ yếu của công ty

- Chủ động đẩy mạnh quá trình tái cấu trúc doanh nghiệp, đặt nền tảng vững chắc cho Công ty và tạo điều kiện thuận lợi cho việc tăng trưởng mạnh mẽ trong thời kỳ phục hồi kinh tế sau đại dịch.
- Đầu tư vào cơ sở hạ tầng hiện đại vào cải thiện chất lượng các Cụm công nghiệp, tạo ra những tiềm năng gia tăng giá trị mạnh mẽ, thu hút được nhiều nhà đầu tư mới.
- Tập trung vào thị trường đầu tư và phát triển các dự án bất động sản hướng tới khu công nghiệp, trung tâm thương mại và đầu tư phát triển quỹ đất.
- Công ty thực hiện các kế hoạch điều hành sản xuất và kinh doanh hiệu quả, tối ưu hóa chi phí và tăng cường hiệu quả hoạt động, tạo ra kết quả kinh doanh tích cực hướng đến tối đa hoá lợi nhuận cho cổ đông.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- BIDICO nỗ lực tìm tòi, đầu tư đa dạng hoá sản phẩm và dịch vụ, khảo sát thị hiếu của khách hàng nhằm đem lại sự ổn định để phát triển bền vững cho công ty, giúp công ty giữ vững vị thế là một tập đoàn đầu tư lớn mạnh trong khu vực.
- Với mong muốn trở thành tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển các dự án bất động sản. BIDICO nghiên cứu, khai thác các cơ hội kinh doanh nhằm đẩy mạnh nâng cao chất lượng dịch vụ tư vấn đầu tư phát triển dự án, đáp ứng được mọi nhu cầu của khách hàng ngày càng tốt hơn.
- Công ty đầu tư hạ tầng hiện đại và chất lượng cho các Khu công nghiệp để đưa Công ty vươn lên vị thế hàng đầu trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ hạ tầng công nghiệp tại Bình Thuận.
- Để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, BIDICO sẵn sàng hợp tác với các đối tác chiến lược và duy trì các mối quan hệ bền vững nhằm hợp tác thực hiện các dự án lớn trong tương lai

Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

- BIDICO cam kết cung cấp cho khách hàng hệ thống dịch vụ chất lượng cao, hiện đại và tiện ích phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng.
- Công ty đã và đang đầu tư mạnh vào việc nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, xây dựng và đào tạo đội ngũ lao động có chuyên môn cao, bồi dưỡng nhân tài để vận hành và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, trong bối cảnh khó khăn của khu vực, BIDICO đã tập trung xây dựng cụm dân cư chăm sóc đời sống tinh thần, giúp phát triển kinh tế địa phương và giải quyết các nhu cầu nhà ở cho xã hội.
- BIDICO luôn chú trọng đến tác động của hoạt động kinh doanh đến môi trường xung quanh và cam kết thực hiện các chính sách và pháp luật bảo vệ môi trường. Công ty áp dụng các biện pháp tái chế nước thải phù hợp và kiểm soát khối lượng năng lượng sử dụng, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững và giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.



CÁC RỦI RO



Rủi ro kinh tế

Năm 2022, thế giới đang đối mặt với những thách thức lớn và khó lường trong kinh tế. Các vấn đề như sự thiếu hụt nguồn cung, đứt gãy chuỗi cung ứng và khan hiếm lao động sau đại dịch COVID-19, cùng với xung đột Nga-Ukraine đã khiến giá năng lượng và hàng hóa tăng mạnh. Việc nới lỏng chính sách tiền tệ trong giai đoạn đại dịch cũng gây ra tình trạng vừa lạm phát vừa suy giảm kinh tế trên toàn cầu.

Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam đã có sự phục hồi mạnh mẽ trong năm qua. Kinh tế vĩ mô ổn định, tình hình lạm phát trong tầm kiểm soát, góp phần tích cực cho quá trình phục hồi và phát triển kinh tế-xã hội. Theo số liệu mới nhất từ Tổng cục Thống kê, GDP của Việt Nam trong năm 2022 tăng 8,02%, vượt qua mục tiêu kế hoạch đề ra là 6,5%. Đây là mức tăng trưởng cao nhất trong giai đoạn từ năm 2011 đến nay. Bên cạnh đó, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm 2022 tăng 3,15% so với năm 2021, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2022 ước đạt gần 22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.

Vì vậy, BIDICO luôn trong tư thế sẵn sàng để chuẩn bị cho những trường hợp không mấy khả quan có thể xảy ra, đồng thời Ban quản trị Công ty cũng luôn cập nhật và theo sát diễn biến kinh tế vĩ mô để có thể chủ động đề ra những chủ trương và hướng đi phù hợp giúp Công ty dễ dàng thích ứng và đối phó, hạn chế tối đa những tác động tiêu cực đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro pháp luật

Công ty hiện đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, vì vậy mọi hoạt động sản xuất kinh doanh đều phải tuân thủ các quy định và chịu sự ảnh hưởng của các văn bản pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định, Thông tư và các quy định khác liên quan. Điều này đồng nghĩa với việc sự thay đổi chính sách có thể xảy ra và sẽ tác động đến hoạt động quản trị và kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh đó, BIDICO hoạt động trong lĩnh vực sản xuất Vật liệu xây dựng và kinh doanh Bất động sản, do đó, Công ty cũng phải tuân thủ các chính sách ràng buộc của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh Bất động sản. Tuy nhiên, mỗi Luật lại có các quy định khác nhau, dẫn đến nhiều khó khăn trong ngành Bất động sản.

Do đó, BIDICO luôn quan tâm đến các sự thay đổi mới của các quy định, xử lý kịp thời các vướng mắc phát sinh và đảm bảo Công ty tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật để tiếp tục hoạt động hiệu quả.

Rủi ro về khả năng thanh toán

BIDICO đã phân bổ đầu tư hoạt động vào nhiều ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh khác nhau, điều này đặt ra nhiều thách thức trong việc quản lý tài chính, hoạch định dòng tiền và phân bổ nguồn vốn cho từng dự án. Mỗi dự án đều có thể đối mặt với những vấn đề phức tạp như tiến độ thi công chậm trễ hoặc thị trường diễn biến tiêu cực, dẫn đến sự ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả các khoản nợ vay của Công ty.

Do đó, BIDICO luôn rà soát kỹ lưỡng, phân tích chi tiết mỗi dự án và xác định thời điểm phù hợp để đầu tư, từ đó tối ưu hóa nguồn lực tài chính vào các dự án sao cho phù hợp với từng giai đoạn, đảm bảo đáp ứng được khả năng chi trả và thanh toán lãi vay. Ngoài ra, Công ty còn liên tục theo dõi, đánh giá và giải quyết kịp thời các khó khăn phát sinh trong quá trình triển khai dự án, từ đó tăng cường khả năng quản lý tài chính và giảm thiểu rủi ro đối với Công ty.





Rủi ro lãi suất

Theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), năm 2022, lạm phát toàn cầu đạt mức cao kỷ lục 8,8%, cao hơn hẳn mức 4,7% của năm 2021. Để đưa lạm phát trở lại mục tiêu 2% và giữ vững kỳ vọng lạm phát dài hạn, trong năm 2022, Fed đã thực hiện tới 07 lần liên tiếp tăng và đưa lãi suất của Mỹ lên cao nhất và nhanh nhất kể từ năm 1981, dù tốc độ tăng trong tháng cuối cùng của năm có chiều hướng giảm. Hiện mức lãi suất kết thúc năm 2022 của Fed là 4,25 - 4,5%. Dự báo, Fed sẽ duy trì mức lãi suất cao lên 5,1% trong cả năm 2023, với mức điều chỉnh mức tăng lãi suất còn 0,25 điểm phần trăm mỗi lần và sẽ ở mức 4,1% cho cả năm 2024. Để kiểm soát lạm phát và ổn định tình hình kinh tế vĩ mô, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tăng lãi suất tái cấp vốn từ 5,0%/năm lên 6,0%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 3,5%/năm lên 4,5%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN đối với TCTD từ 6,0%/năm lên 7,0%/năm. Đến cuối năm 2022, mức lãi suất huy động cho

kỳ hạn từ 1-3 tháng ở mức 4,0% - 6,0%/năm, trên 6 tháng đã được đẩy lên mức 8,5% - 10%/năm ở các Ngân hàng Thương mại. Bên cạnh mức tăng mạnh của lãi suất huy động, để đảm bảo lợi nhuận, các Ngân hàng thương mại đồng thời tăng lãi suất cho vay tương ứng, điều này đã gây ra nhiều bất lợi cho các doanh nghiệp hiện đang sử dụng nguồn vốn vay cao trong quá trình phục hồi và ổn định sản xuất kinh doanh. Mặc dù Ngân hàng Nhà nước đã có sự can thiệp bằng cách nới room tín dụng cho một số ngành nghề, lãi suất vay cao tác động tiêu cực đến nhiều doanh nghiệp. Với tỷ lệ vay nợ khoảng 10,05% so với tổng nguồn vốn, BIDICO duy trì mức sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức an toàn. Tuy nhiên những biến động liên quan đến lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty, vậy nên BIDICO thường xuyên theo dõi những biến động lãi suất và nắm bắt tin tức liên quan nhằm hoạch định ngân sách vốn, đưa ra những chiến lược kinh doanh phù hợp, giảm thiểu tác động của lãi suất đến tình hình tài chính Công ty

Rủi ro giá nguyên vật liệu

BIDICO là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cung cấp hạ tầng công nghiệp cho các nhà máy chế biến khoáng sản, ngoài ra công ty còn sở hữu cụm công nghiệp sản xuất cát và đá. Các nguồn nguyên liệu cho sản xuất là các mỏ cát, mỏ sét và các khoáng sản khác, đều là tài nguyên quốc gia được quản lý nghiêm ngặt với số lượng khai thác giới hạn. Do đó, công ty sẽ phải đối mặt với những thách thức cạnh tranh với các doanh nghiệp khác trong việc khai thác và chế biến nguyên liệu, khiến nguồn khai thác dần cạn kiệt và bị ảnh hưởng bởi các chính sách điều tiết hoạt động khai khoáng của Nhà nước. Tuy nhiên, để giải quyết những vấn đề này, BIDICO đã xây dựng và duy trì các mối quan hệ hợp tác lâu dài với các đơn vị cung cấp, đặc biệt là đối tác đáng tin cậy và chú trọng đến bảo vệ môi trường, tuân thủ các quy định của pháp luật và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ ngân sách đối với Nhà nước. Nhờ vào những nỗ lực này, công ty đã tạo được uy tín với các đơn vị hợp tác và chính quyền địa phương, đảm bảo nguồn cung cấp nguyên liệu ổn định và bền vững. Công ty luôn đưa ra các giải pháp xử lý phù hợp khi nguồn nguyên liệu có nguy cơ thiếu hụt và đưa ra các kế hoạch dài hạn để đảm bảo hoạt động sản xuất liên tục và hiệu quả.

Rủi ro hoạt động đầu tư

Công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực, trong đó bao gồm các dự án bất động sản và khu công nghiệp với thời hạn tính theo năm. Tuy nhiên, khi tiến độ thực hiện dự án không đạt được kế hoạch đề ra, Công ty sẽ đối mặt với nguy cơ không đạt được mục tiêu kinh doanh. Để giảm thiểu những rủi ro tiềm ẩn, Công ty luôn tập trung vào công tác phân tích và định giá dự án, đồng thời đánh giá sự biến động của thị trường và lựa chọn các điểm đầu tư phù hợp. Đặc biệt, Công ty còn phải đảm bảo sự phân bổ nhân lực hợp lý để có thể quản lý và điều hành dự án một cách chặt chẽ, đồng thời có kế hoạch dự phòng và các giải pháp xử lý khi dự án kéo dài hơn kế hoạch ban đầu. Công ty luôn chú trọng đến việc quản lý các dự án lâu dài một cách chuyên nghiệp để đạt được mục tiêu kinh doanh của mình.

Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như dịch bệnh, các hiểm họa tự nhiên là những rủi ro khi đã xảy ra sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, làm giảm nhu cầu tiêu thụ sản phẩm hay giảm sản lượng nguyên liệu đầu vào theo kế hoạch sản xuất của Công ty. Những rủi ro này không thể loại bỏ hoàn toàn nhưng Công ty đề ra các phương pháp, chính sách phòng ngừa và giảm thiểu thiệt hại bằng cách thường xuyên theo dõi, cập nhật tin tức dự báo và phòng ngừa bằng các phương pháp như mua bảo hiểm cho tài sản và các nguồn lực khác.



Tình hình hoạt động kinh doanh

Tổ chức nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



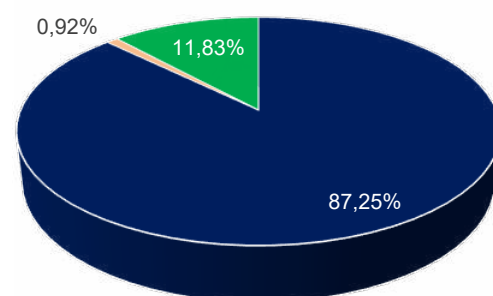
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

ĐVT: Triệu đồng

Doanh thu thuần	Năm 2021	Tỷ trọng 2021	Năm 2022	Tỷ trọng 2022	% Năm 2022/ Năm 2021
Doanh thu bán hàng hoá	476.681	96,69%	153.349	87,25%	32,17%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	785	0,16%	-	-	-
Doanh thu cho thuê đất, thuê văn phòng	2.361	0,48%	1.614	0,92%	68,38%
Doanh thu thi công công trình	13.182	2,67%	-	-	-
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	-	20.800	11,83%	-
TỔNG CỘNG	493.008	100,00%	175.763	100,00%	35,65%

Cơ cấu doanh thu thuần 2022



- Doanh thu bán hàng hoá
- Doanh thu cho thuê đất, thuê văn phòng
- Doanh thu bán bất động sản đầu tư

Kết thúc năm 2022, Doanh thu thuần của BIDICO đã ghi nhận 175.763 triệu đồng. Trong đó, BIDICO đã hợp nhất doanh thu bán gạo của Công ty con là Công ty TNHH Toccoo Việt Nam với 153.349 triệu đồng. Bên cạnh đó, doanh thu từ hoạt động cho thuê đất văn phòng tại số 03-05 Đường số 7, Khu đô thị Sala, Phường An Lợi Đông, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh cũng đã mang lại doanh thu 1.614 triệu đồng cho BIDICO. Ngoài ra, Công ty còn ghi nhận khoản doanh thu 20.800 triệu đồng từ bán bất động sản đầu tư.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN LÃNH ĐẠO

Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Dương Hùng Biện	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	-	-
Mai Thị Kim Phượng	Kế toán trưởng	-	-

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG DƯƠNG HÙNG BIỆN
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Nơi sinh	Đồng Nai
Trình độ chuyên môn	Kiến trúc sư
Quá trình công tác	
2001 - 2006	Trưởng xưởng thiết kế - kiến trúc - Chủ tịch Công đoàn Công ty cổ phần Tư vấn tổng hợp Nam Lâm Đồng
2022 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty Tập đoàn Á Đông
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%/VĐL
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan	Không có

BÀ MAI THỊ KIM PHƯỢNG
Kế toán trưởng

Nơi sinh	Kiên Giang
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán tài chính
Quá trình công tác	
2009 - 2013	Kế toán trưởng Công ty TNHH May Thanh Mỹ
2013 - 2017	Kế toán trưởng Công ty Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Vĩnh Tiến Đạt
2017 - 2019	Giám đốc tài chính Công ty TNHH Tư vấn DSC 166
2017 - 2019	Kế toán trưởng Công ty TNHH Kinh doanh vật liệu xây dựng Tân Cang
2019 - nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghiệp Bảo Thư
	» Thành viên HĐQT Quỹ tín dụng nhân dân Đông Sài Gòn
	» Kế toán trưởng Công ty TNHH Đầu tư Công nghiệp Tân Phước
	» Kế toán trưởng Công ty cổ phần quản lý và khai thác tài sản Louis AMC
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	» Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Đô thị An Sinh Định Thành
	» Kế toán tổng hợp Công ty cổ phần Louis Mega Tower
	» Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Kho vận Wings Globals
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%/VĐL
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan	Không có

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2022

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Dương Hùng Biện	Tổng Giám đốc	08/12/2022	
2	Ông Lữ Trọng Kiên	Tổng Giám đốc	21/07/2022	08/12/2022
3	Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc	17/02/2022	21/07/2022
4	Ông Lục Tấn Huy	Tổng Giám đốc		17/02/2022
5	Ông Hoàng Xuân Hạnh	Phó Tổng Giám đốc		04/04/2022
6	Bà Mai Thị Kim Phượng	Kế toán trưởng	04/04/2022	
7	Bà Nguyễn Thị Minh Hiệp	Kế toán trưởng		04/04/2022



SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ TRONG NĂM 2022

STT	Tiêu chí	Năm 2022	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	15	100%
1	Trên đại học	2	15%
2	Đại học	10	65%
3	Cao đẳng	-	-
4	Trung cấp	3	20%
II	Theo giới tính	15	100%
1	Nam	12	80%
2	Nữ	3	20%
III	Theo thời hạn HĐLĐ	15	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	15	100%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn		
Tổng cộng		15	100%

Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tổng số lượng người lao động (người)	12	08	16	15
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	12.000.000	14.000.000	15.000.000	17.000.000

Chính sách nhân sự

Chính sách đào tạo



Công ty xây dựng các chính sách đào tạo rõ ràng cho từng đối tượng khác nhau. Nhân viên kỹ sư mới, nhân viên kỹ thuật và công nhân công nghệ đều được thường xuyên cung cấp các quy trình công nghệ, quy trình kiểm tra chất lượng sản phẩm để đảm bảo các quy trình hoạt động diễn ra tối ưu. Các kỹ sư hoạt động tự lập, phát triển kinh nghiệm thông qua hoạt động hàng ngày để đạt được mục tiêu đề ra.

Công ty không chỉ đầu tư vào đội ngũ nhân viên mới, mà còn tổ chức các khóa học ngắn hạn và dài hạn cho cán bộ quản lý. Những khóa học này giúp nâng cao kiến thức quản lý sản xuất kinh doanh, quản lý nguồn nhân lực, tạo tiền đề cho sự phát triển quy mô hoạt động của Công ty. Với phương châm “Vững niềm tin, Vững tương lai”, BIDICO không ngừng cố gắng, xây dựng và phát triển văn hóa của Công ty.

Chính sách tuyển dụng



Việc tuyển dụng mới cán bộ công nhân viên diễn ra theo quy trình chặt chẽ, lành mạnh, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của Công ty, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về trình độ và phẩm chất đạo đức, khả năng làm việc nhóm, làm việc theo quy trình, phù hợp với các chức danh cần tuyển; ưu tiên tuyển dụng lao động có trình độ cao trong lĩnh vực xây dựng.

Môi trường công việc



Một trong những cam kết của Công ty là tạo ra môi trường làm việc tốt nhất cho nhân viên, giúp họ nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ, trách nhiệm trong công việc và qua đó góp phần hoàn thành định hướng phát triển chung của Công ty. Công ty cũng đặc biệt quan tâm đến đời sống tinh thần của nhân viên, tổ chức những hoạt động dã ngoại, du lịch hàng năm để xây dựng tinh thần đoàn kết, gắn bó giữa các nhân viên, tạo sự thoải mái tinh thần, nâng cao động lực làm việc.

Chính sách lương thưởng



BIDICO luôn coi trọng việc xây dựng môi trường làm việc tốt nhất để đảm bảo nhân lực có thể phát huy tối đa khả năng và đóng góp hiệu quả cho sự phát triển của công ty. Công ty áp dụng những chính sách đãi ngộ và lương thưởng công bằng, minh bạch, dựa trên sự nỗ lực và đóng góp thực tế của nhân viên. Ngoài ra, BIDICO còn đặc biệt quan tâm đến đời sống tinh thần của nhân viên. Hàng năm, công ty tổ chức các hoạt động như dã ngoại và du lịch để tạo cơ hội cho nhân viên gắn kết, tăng cường sự đoàn kết và tinh thần đồng đội trong công ty. Điều này giúp tạo ra môi trường làm việc tích cực, giúp nhân viên tăng cường động lực và nâng cao hiệu quả làm việc. Ngoài ra, BIDICO cũng luôn tuân thủ các quy định pháp luật và đảm bảo đầy đủ các nghĩa vụ ngân sách đối với Nhà nước, từ đó tạo được sự tin tưởng và tôn trọng từ đối tác và cộng đồng.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các khoản đầu tư lớn: Không có

Công ty con, công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Doanh thu thuần	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế
1	Công ty TNHH MTV Đô thị An Sinh Định Thành	-3.928.491	-3.928.491	-3.928.491
2	Công ty TNHH TOCCOO Việt Nam	-62.435.213.553	-62.435.213.153	-62.435.213.153
3	Công ty Cổ phần Louis Mega Tower	-6.449.874.396	-6.449.874.396	-6.449.874.396
4	Công ty TNHH Louis Land BRVT	-733.116.568	-733.116.568	-733.116.568
5	Công ty TNHH Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	-	-	-



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% 2022/2021
1	Tổng giá trị tài sản	1.000.604	976.048	97,55%
2	Doanh thu thuần	493.008	175.763	35,65%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	25.143	(96.272)	-
4	Lợi nhuận khác	10.555	(8.636)	-
5	Lợi nhuận trước thuế	35.698	(104.908)	-
6	Lợi nhuận sau thuế	32.613	(118.307)	-



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
1 CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,26	0,94
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,14	0,92
2 CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN				
	Chỉ số nợ/Tổng tài sản	%	35,90	46,41
	Chỉ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	56,01	86,60
3 CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG				
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	7,62	6,60
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,49	0,18
4 CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI				
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	6,62	-67,31
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	5,41	-20,32
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	3,24	-11,97
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	5,10	-54,77

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



Các chỉ số về khả năng thanh toán của BII trong năm 2022 đều ghi nhận giảm so với năm 2021. Cụ thể, chỉ số về khả năng thanh toán hiện hành giảm 0,32 lần (từ 1,26 xuống còn 0,94), chỉ số về khả năng thanh toán nhanh giảm 0,23 lần (từ 1,14 xuống còn 0,92 lần). Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm Công ty đã tăng khoản mục nợ ngắn hạn lên 22,56% so với năm 2021. Trong đó, khoản mục người mua trả tiền trước tăng gần 60%, chủ yếu là đến từ khoản tạm ứng của Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar về việc cho thuê một phần diện tích đất tại cụm công nghiệp Thăng Hải I; khoản tạm ứng từ CTCP Dược Lâm Đồng về việc cho thuê một phần diện tích đất tại cụm công nghiệp Thăng Hải I và ủy thác tư vấn phát triển dự án Trung tâm thương mại Nguyễn Kim Đà Lạt. Bên cạnh đó, khoản mục phải trả khác tăng gần 350%, chủ yếu đến từ khoản tiền nhận góp vốn của CTCP VKC Holdings và Công ty TNHH Toccoo Việt Nam nhưng chưa hoàn tất thủ tục tăng vốn.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn của công ty bao gồm Hệ số Nợ/tổng tài sản và Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu trong năm 2022 đều ghi nhận tăng so với cùng kỳ năm 2021. Cụ thể Hệ số Nợ/tổng tài sản tăng từ 35,90% lên 46,41% và Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu tăng từ 56,01% lên 86,60%. Nguyên nhân dẫn đến mức tăng này là do khoản mục nợ phải trả của Công ty tăng 26,10% so với năm 2021, trong đó, nợ ngắn hạn tăng 22,56% và nợ dài hạn tăng 434,35%. Bên cạnh đó, Tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của công ty ghi nhận giảm lần lượt là 2,45% và 18,45%.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Các hệ số về năng lực hoạt động của Công ty ghi nhận giảm so với cùng kỳ. Cụ thể, vòng quay hàng tồn kho giảm 1,02 vòng, vòng quay tổng tài sản giảm 0,31 vòng. Nguyên nhân chủ yếu khiến vòng quay hàng tồn kho của BIDICO trong năm giảm là do giá vốn hàng bán giảm từ 488.234 triệu đồng xuống còn 175.296 triệu đồng, tương đương giảm 64,10%. Trong đó, Công ty không còn ghi nhận giá vốn cung cấp dịch vụ và thi công công trình, giá vốn hàng hóa đã bán ghi nhận giảm 67,71%. Vòng quay tổng tài sản của Công ty đã giảm từ 0,49 vòng xuống chỉ còn 0,18 vòng. Nguyên nhân đến từ khoản mục Doanh thu thuần ghi nhận giảm từ 493.008 triệu đồng xuống còn 175.163 triệu đồng, tương đương giảm 64,35%, trong khi đó tổng tài sản không có sự biến động nhiều khi chỉ giảm 2,45%, giảm từ 1.014.917 triệu đồng xuống còn 1.000.604 triệu đồng.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



Trong năm vừa qua, các chỉ số về khả năng sinh lời của BIDICO đều giảm đi so với năm trước đó. Cụ thể, chỉ số ROS, ROE, ROA và hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần của BIDICO lần lượt đạt -67,31%; -20,32%, -11,97% và -54,77%. Điều này có thể được lý giải bởi sự giảm mạnh của doanh thu thuần của Công ty trong năm. Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp của công ty tăng cao do ghi nhận hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi cùng với chi phí khấu hao TSCĐ dẫn đến hệ số lợi nhuận sau thuế của Công ty bị suy giảm nặng nề và ghi nhận giá trị âm.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông trong nước	8.932	57.618.000	576.180.000.000	99,89
1	Cá nhân	8.923	57.471.820	574.718.200.000	99,74
2	Tổ chức	9	146.180	1.461.800.000	0,15
II	Cổ đông nước ngoài	22	62.000	620.000.000	0,11
1	Cá nhân	17	58.400	584.000.000	0,10
2	Tổ chức	5	3.600	36.000.000	0,01
	Tổng số	8.954	57.680.000	576.800.000.000	100,00%
1	Cá nhân	8.940	57.530.220	575.302.200.000	99,74%
2	Tổ chức	14	149.780	1.497.800.000	0,26%

Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa: 0%.

Giao dịch cổ phiếu quỹ Không có

Các chứng khoán khác Không có

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

STT	Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý
1	2009	10.000.000.000	30.000.000.000	Cổ đông góp theo tiến độ đã đăng ký	Luật Doanh nghiệp 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Giấy chứng nhận ĐKKD số 4803000173 cấp lần đầu ngày 29/05/2008.
2	2010	30.000.000.000	75.404.664.602	Phát hành riêng lẻ cho Cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 2 năm 2010; Nghị quyết HĐQT tháng 2 năm 2010 về việc triển khai phương án tăng vốn. Quyết định ĐHCĐ tháng 12 năm 2010; Nghị quyết HĐQT tháng 12 năm 2010 về việc triển khai phương án tăng vốn. Các tài liệu báo cáo Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, Mã số doanh nghiệp 3400555146 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 15/12/2010 (với vốn điều lệ 228 tỷ đồng).

STT	Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý
3	2011	75.404.664.602	142.354.664.602	Phát hành riêng lẻ cho Cổ đông hiện hữu	Biên bản ĐHCĐ tháng 3 năm 2011; Nghị quyết ĐHCĐ tháng 3 năm 2011. Các tài liệu báo cáo Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận.
4	2012	142.354.664.602	150.686.374.180	Phát hành riêng lẻ cho Cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 3 năm 2012; Biên bản họp ĐHCĐ tháng năm 2012.
5	2013	150.686.374.180	228.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho Cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 2 năm 2013; Biên bản họp ĐHCĐ tháng 2 năm 2013. Các tài liệu báo cáo Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận.
6	2014	228.000.000.000	328.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho Cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 2 năm 2014; Biên bản họp ĐHCĐ tháng 2 năm 2014. Nghị quyết số 01 của HĐQT tháng 2 năm 2014 và Quyết định của HĐQT tháng 3 năm 2014. Các tài liệu báo cáo Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, Mã số doanh nghiệp 3400555146 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 15/04/2014 (với vốn điều lệ 328 tỷ đồng).
7	9/2015	328.000.000.000	360.800.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 05/2015, BBH ĐHCĐ tháng 05/2015. Các tài liệu báo cáo Sở KHĐT Tỉnh Bình Thuận. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 16, cấp ngày 8/09/2015
8	10/2015	360.800.000.000	576.800.000.000	Phát hành riêng lẻ cho Cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 05/2015, BBH ĐHCĐ tháng 05/2015. Các tài liệu báo cáo Sở KHĐT Tỉnh Bình Thuận. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 17, cấp ngày 02/10/2015

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



Chính sách liên quan đến người lao động

1

Mục tiêu của BIDICO là trở thành một tập đoàn hoạt động đa ngành, vì vậy, nguồn nhân lực của công ty là rất quan trọng. Để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh được suôn sẻ và liên tục, công ty luôn đảm bảo sự hiện diện đầy đủ và phù hợp của lực lượng lao động trong quá trình vận hành. Công ty cũng cam kết đưa ra các chính sách lương và thưởng công bằng và phù hợp với hiệu quả công việc của từng nhân viên, tuân thủ các quy định pháp luật và quy chế của công ty.

2

Ngoài việc cam kết đối với chế độ lương thưởng, BIDICO còn đầu tư tích cực vào việc phát triển nhân sự. Công ty cung cấp các khoá học đào tạo và bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên, và cho phép các công nhân tiếp thu và cải thiện kỹ năng làm việc tại các nhà máy khác để nâng cao tay nghề. Điều này giúp cải thiện chất lượng và kỹ năng của nhân viên, và tạo điều kiện cho nhân viên được thăng cấp lên các vị trí quản lý cấp trung để đảm bảo sự kế thừa cho công ty trong tương lai.

3

Công ty cũng đặc biệt quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của nhân viên bằng cách cung cấp các chế độ phúc lợi như chăm sóc sức khoẻ định kỳ. Bên cạnh đó, công ty mở rộng cơ hội tham gia các chương trình phát triển kỹ năng đối với người lao động, nhằm nâng cao kỹ năng và chuyên môn nghiệp vụ của các cán bộ nhân viên. Trong lĩnh vực bất động sản, công ty cũng ưu tiên đào tạo người lao động về các biện pháp an toàn lao động và các biện pháp phòng cháy chữa cháy để đảm bảo tiến trình hoạt động và tạo môi trường làm việc an toàn cho các nhân viên.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



Tác động lên môi trường

Công ty BIDICO đặt tiêu chí mang lại sự đa dạng về sản phẩm để đáp ứng nhiều nhu cầu của khách hàng, đồng thời đảm bảo phát triển bền vững. Trong thiết kế và xây dựng các công trình, dự án bất động sản, Công ty rất coi trọng trách nhiệm liên quan đến bảo vệ môi trường. Vì vậy, Công ty đã xây dựng quy trình quản lý và kiểm soát các tác động môi trường trong hoạt động xây dựng, cùng với việc xử lý lượng khí thải phát ra theo quy định để đảm bảo môi trường được bảo vệ.

Khi triển khai các dự án đầu tư, xây dựng bất động sản, Công ty chú trọng vào việc sử dụng năng lượng một cách tiết kiệm và hiệu quả, giảm thiểu lượng khí thải phát ra. Đồng thời, Công ty ưu tiên sử dụng thiết bị, máy móc tại công trình với hiệu suất cao và sử dụng năng lượng tái tạo. Công ty cũng phát triển và áp dụng các vật liệu xây dựng tiết kiệm năng lượng, cùng với việc áp dụng các biện pháp giảm nhẹ phát thải khí nhà kính. Tất cả những nỗ lực này đều hướng đến mục tiêu xây dựng một môi trường sống xanh, sạch và bền vững.



Tiêu thụ năng lượng

BIDICO không chỉ tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước về bảo vệ môi trường mà còn luôn chú trọng đến việc sử dụng năng lượng hiệu quả và tiết kiệm, đó là nền tảng cho sự phát triển bền vững của công ty. Nhận thức về tầm quan trọng của việc này, công ty liên tục nghiên cứu, đầu tư và áp dụng công nghệ sản xuất, máy móc, thiết bị xây dựng hiện đại để tối ưu chi phí sản xuất, tiết kiệm các loại năng lượng và giảm thiểu ô nhiễm đến môi trường.

Ngoài ra, công ty cũng tập trung sử dụng năng lượng một cách tiết kiệm và ưu tiên sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo trong hoạt động sản xuất kinh doanh và văn phòng làm việc. Công ty đều đặn kiểm tra và đánh giá tình hình sử dụng năng lượng tại các công trình và văn phòng, từ đó đưa ra các biện pháp sử dụng năng lượng phù hợp và đạt hiệu quả cao nhất. Ngoài ra, tại văn phòng làm việc, công ty còn khuyến khích cán bộ nhân viên sử dụng các thiết bị máy móc hiện đại với tiêu chí tiết kiệm năng lượng để giảm chi phí và bảo vệ môi trường. Tất cả những hoạt động này đều thể hiện cam kết của công ty với môi trường và phát triển bền vững.



Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong năm 2022, Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định liên quan đến môi trường, không có bất kỳ vi phạm nào.

Các dự án kinh doanh của Công ty đều được tuân thủ đầy đủ giấy phép, thủ tục và quy trình theo luật định về bảo vệ môi trường. Các nhà máy thuộc cụm công nghiệp đã thực hiện đánh giá tác động môi trường để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh. Các quy trình xử lý nước thải và chất thải đều được quản lý nghiêm ngặt để đảm bảo rằng chúng không gây hại cho môi trường.

Công ty định kỳ thực hiện các chương trình quan trắc môi trường không khí, môi trường nước để đánh giá và giám sát chất lượng môi trường theo quy định của pháp luật. Công ty sẵn sàng đưa ra các biện pháp xử lý kịp thời nếu phát hiện bất kỳ vấn đề nào đối với môi trường, nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường và tạo ra một môi trường sống lành mạnh cho cộng đồng.



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

BIDICO luôn coi trọng việc đóng góp cho cộng đồng, BIDICO tài trợ nâng cấp hạ tầng địa phương, bao gồm cải tạo đường xá và xây dựng các trung tâm thương mại, mang lại những tiện ích cho cư dân địa phương.

Bên cạnh đó, BIDICO còn thực hiện những dự án phát triển bất động sản với mục tiêu đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân và giúp giải quyết phần nào vấn đề nhà ở cho người lao động. Công ty tận dụng các tiện ích và cơ sở hạ tầng sẵn có để xây dựng các khu dân cư và nhà ở xã hội, tạo điều kiện cho người dân có một mái ấm ổn định. Tất cả những hoạt động này đều hướng đến mục tiêu chung là tạo ra những sản phẩm giúp ích cho xã hội, đóng góp vào sự phát triển kinh tế của địa phương.



Tiêu thụ nước

BIDICO luôn đặt mục tiêu bảo vệ môi trường lên hàng đầu và cam kết giảm thiểu tối đa các tác động xấu đến môi trường. Đặc biệt, Công ty luôn có những hành động cụ thể nhằm quản lý và kiểm soát lượng nước sử dụng, từ đó đảm bảo sử dụng nước một cách hiệu quả và bền vững. Hơn nữa, BIDICO cũng thúc đẩy nhân viên của mình thực hiện các biện pháp tiết kiệm nước trong sinh hoạt và đưa ra các giải pháp chặt chẽ để hạn chế lãng phí nguồn tài nguyên quý giá này. Các hoạt động này không chỉ đóng góp tích cực vào việc bảo vệ môi trường mà còn giúp tăng cường ý thức và trách nhiệm của nhân viên đối với sự bền vững và phát triển của xã hội.



Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cái tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022, tình hình kinh tế thế giới và trong nước có nhiều biến động, lạm phát tăng cao; giá xăng dầu, nguyên vật liệu biến động mạnh, ảnh hưởng lớn đến nhiều lĩnh vực. Trong đó, lĩnh vực bất động sản là một trong những ngành bị chịu ảnh hưởng nặng nề của nền kinh tế, giá nguyên vật liệu xây dựng, chi phí nhân công tăng cao làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm, khó khăn về tài chính của doanh nghiệp trong quá trình xây dựng làm chậm tiến độ của Công ty, khách hàng thì khó tiếp cận được vốn vay,... đó là một trong những lý do mà BIDICO không thể đạt mục tiêu như kế hoạch đã đề ra.

Thuận lợi

- » Sự thống nhất trong công tác điều hành, phối hợp tốt giữa HĐQT và Ban Điều hành giúp cho các quyết định các chính sách được nhanh chóng và kịp thời.
- » Công ty có đội ngũ cán bộ - công nhân kỹ thuật - sản xuất lành nghề, với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công công trình.
- » Cơ chế chính sách được xây dựng rõ ràng tạo niềm tin cho cán bộ nhân viên về định hướng phát triển trong tương lai tạo sự an tâm và gắn kết tạo nên sức mạnh của doanh nghiệp.

Khó khăn

- » Tình hình giá cả nguyên liệu đầu vào như xăng dầu, chi phí vận chuyển cũng như một số vật tư xây dựng biến động mạnh có xu hướng tăng trong thời gian gần đây phần nào có ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm, dịch vụ và lợi nhuận của công ty.
- » Sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp trong và ngoài nước.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

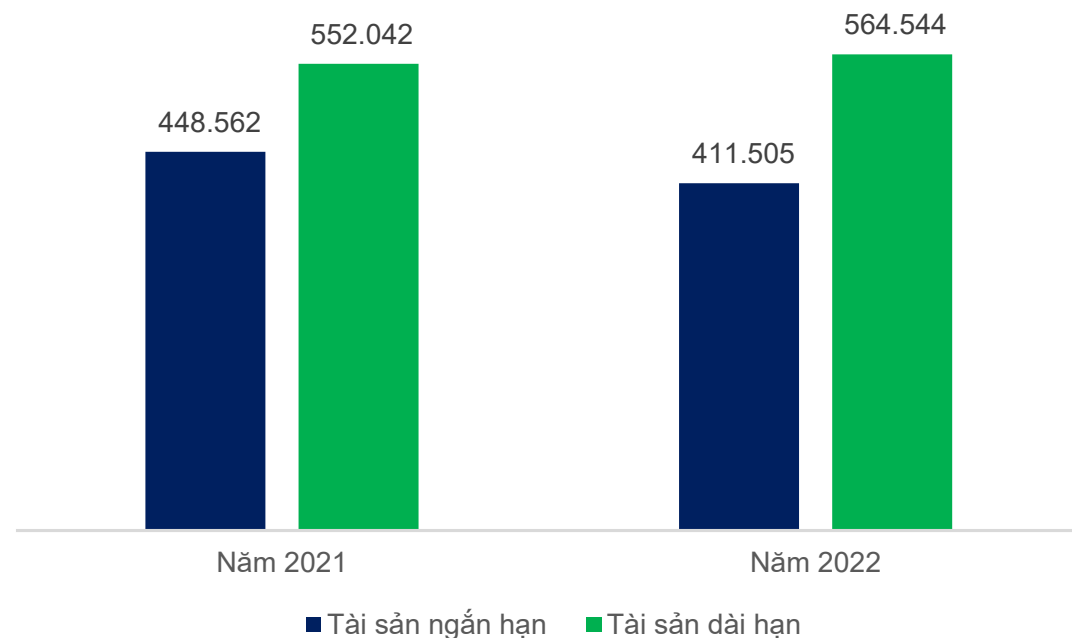
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	2022/2021	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022
Tài sản ngắn hạn	448.562	411.505	91,74%	44,83%	42,16%
Tài sản dài hạn	552.042	564.544	102,26%	55,17%	57,84%
Tổng tài sản	1.000.604	976.048	97,55%	100%	100%

Nhìn chung, tổng tài sản của Công ty ghi nhận giảm không đáng kể so với năm 2021 khi chỉ giảm 2,45%. Cơ cấu của tổng tài sản không có gì thay đổi so với năm trước khi mà tài sản dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng cao, chiếm 57,64%.

Tài sản ngắn hạn của Công ty năm 2022 đã ghi nhận giảm 8,26%, chủ yếu là do khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền của Công ty giảm 61,17%, tương đương giảm 47.122 triệu đồng.

Tài sản dài hạn của Công ty có sự tăng nhẹ trong năm 2022 so với cùng kỳ 2,26%. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty ghi nhận khoản trả trước cho ông Trần Thành Tịnh với giá trị 20.200 triệu đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 577, tờ bản đồ số 53. Xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP.HCM

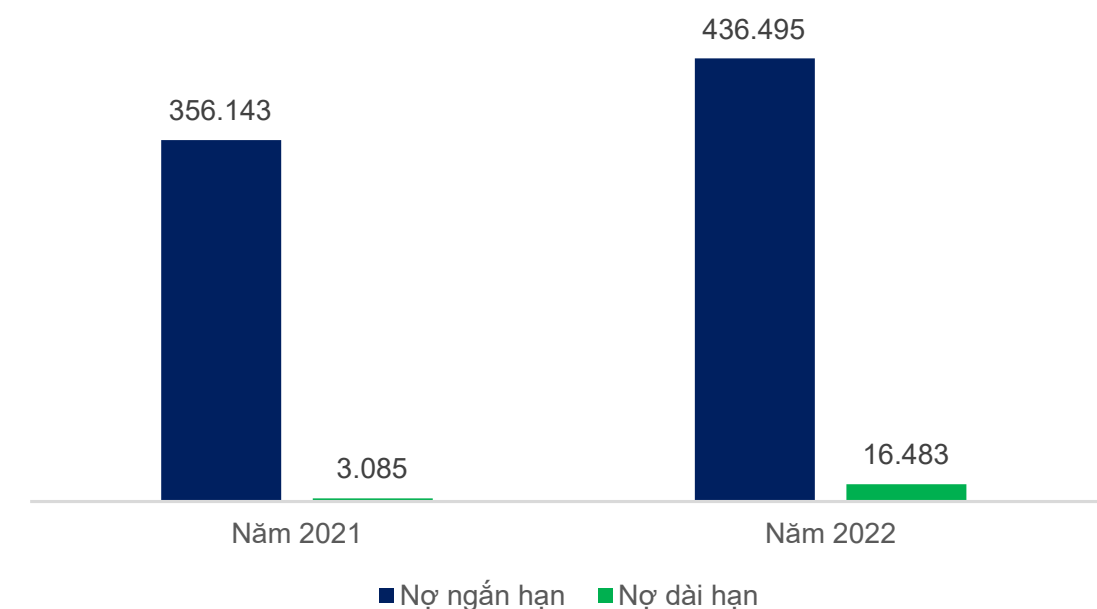


TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	2022/2021	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022
Nợ ngắn hạn	356.143	436.495	122,56%	99,14%	96,36%
Nợ dài hạn	3.085	16.483	534,35%	0,86%	3,64%
Tổng nợ phải trả	359.228	452.978	126,10%	100%	100%

Tại ngày 31/12/2022, tổng nợ phải trả của Công ty được ghi nhận hơn 452.978 triệu đồng, tăng 26,10% so với cùng kỳ năm trước. Về cơ cấu nợ phải trả của Công ty vẫn không có sự thay đổi so với cùng kỳ năm trước với phần lớn nợ phải trả đến từ khoản mục nợ ngắn hạn (chiếm đến 96,36% tỷ trọng trong cơ cấu nợ phải trả). Nợ ngắn hạn của Công ty trong năm tăng 22,56%, tăng từ 356.143 triệu đồng lên 436.495 triệu đồng. Trong đó, khoản mục người mua trả tiền trước tăng gần 60%, chủ yếu là đến từ khoản tạm ứng của Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar và CTCP Dược Lâm Đồng. Bên cạnh đó, khoản mục phải trả khác tăng gần 350%, chủ yếu đến từ khoản tiền nhận góp vốn của CTCP VKC Holdings và Công ty TNHH Toccoo Việt Nam nhưng chưa hoàn tất thủ tục tăng vốn. Nợ dài hạn của Công ty trong năm đã ghi nhận tăng 434,35%, tăng từ 3.085 triệu đồng lên 16.483 triệu đồng, chủ yếu là khoản mục thuế thu nhập hoãn lại phải trả tăng.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Ban Tổng Giám đốc đã tiến hành rà soát từng đơn vị, xem xét bổ nhiệm, phân bổ công việc, nhiệm vụ một cách phù hợp và từ đó đưa ra các hướng giải pháp, chiến lược hoạt động Công ty sao cho phù hợp với quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra.

Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện việc ứng dụng công nghệ thông tin, các công nghệ kỹ thuật mới, các vật tư, vật liệu, trang thiết bị hiện đại có tính năng ưu việt phù hợp với yêu cầu của công việc.

Công ty đã tổ chức các hội nghị chuyên đề nhằm đưa ra những giải pháp để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty, từng bước nâng cao năng suất lao động, nhất là nâng cao tinh thần trách nhiệm và tính chủ động của cán bộ quản lý và người lao động.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

STT	Lĩnh vực hoạt động	Doanh thu (đồng)	Tổng LN sau thuế TNDN (đồng)
1	Doanh thu từ việc cho thuê đất tại các CCN	160.000.000.000	8.000.000.000
TỔNG CỘNG		160.000.000.000	8.000.000.000

Kế hoạch đầu tư

STT	Hạng mục đầu tư	Tổng mức đầu tư (đồng)
1	Hệ thống hạ tầng và hệ thống phụ trợ CCN Tân Bình	30.000.000.000
2	Hệ thống hạ tầng và hệ thống phụ trợ CCN Thăng Hải 2 +3	20.000.000.000
3	Triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng CCN Thăng Hải 3	70.000.000.000
TỔNG CỘNG		120.000.000.000

Biện pháp triển khai thực hiện

Công tác tổ chức

- » Ban Tổng Giám đốc xem xét và điều chỉnh bổ nhiệm, phân bổ công việc và nhiệm vụ sao cho phù hợp để thực hiện các quyết định đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.
- » Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin, các công nghệ kỹ thuật mới, vật tư và trang thiết bị hiện đại nhằm đáp ứng tốt hơn yêu cầu công việc.
- » Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đoàn kết, tin cậy, trẻ hóa đội ngũ quản lý, xây dựng văn hóa doanh nghiệp

Công tác chỉ đạo điều hành sản xuất

- » Phân công nhiệm vụ, giao chỉ tiêu phần đầu cụ thể đến từng thành viên Ban Tổng Giám đốc, tăng cường điều hành chỉ đạo tập trung thống nhất từ Ban Tổng Giám đốc đến các phòng ban Công ty.
- » Phân cấp cho các phòng ban tự chủ, tự chịu trách nhiệm trong sản xuất kinh doanh nhằm phát huy tối đa tính năng động, sáng tạo của các phòng ban.

Công tác đầu tư phát triển

- » Tập trung cao độ nguồn lực để thực hiện dự án có hiệu quả. Kiểm soát chặt chẽ tiến độ đầu tư các dự án, đảm bảo công trình hoàn thành đúng kế hoạch.
- » Tìm kiếm các đối tác để cùng thực hiện dự án tiềm năng, mạnh dạn thoái vốn khỏi các dự án không khả thi.

GIẢI TRÌNH ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN

KHÔNG CÓ

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Trong năm 2022, Công ty đã chủ động tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh một cách hiệu quả và tiết kiệm. Với việc sử dụng lượng điện cần thiết cho hoạt động sản xuất, Công ty đã áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng phù hợp với nhu cầu và đặc thù của ngành nghề kinh doanh.

Đồng thời, Công ty cũng đề cao ý thức tiết kiệm của toàn bộ cán bộ công nhân viên, khuyến khích họ thực hiện các hành động cụ thể như sử dụng bóng đèn tiết kiệm năng lượng, tắt điện và quạt khi không sử dụng, tránh lãng phí nước và giấy, hạn chế sử dụng túi nilon...

Về phần quản lý rác thải, Công ty đã áp dụng các biện pháp tiết kiệm nguyên liệu, giảm thiểu lượng rác thải sinh ra bằng cách hạn chế sử dụng túi nilon và giấy, đọc kỹ văn bản trước khi in, tận dụng giấy một mặt. Các nhân viên của Công ty đều nâng cao ý thức về việc bảo vệ môi trường, đóng góp vào việc xây dựng một cộng đồng bền vững và hài hòa.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

BIDICO không chỉ quan tâm đến việc phát triển kinh doanh mà còn luôn thực hiện trách nhiệm đối với cộng đồng và địa phương. Hàng năm, Công ty đầu tư, xây dựng các dự án như Khu dân cư An Sinh Định Thành nhằm hỗ trợ kinh tế địa phương, tạo điều kiện cho các bạn trẻ sở hữu một ngôi nhà, một ngôi trường, và chăm sóc đời sống tinh thần cho người già yếu. Ngoài ra, Công ty cũng phát triển các dự án như AGM Trade Center và Louis Sea View với mục tiêu cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng chất lượng, đáp ứng nhu cầu sống ngày càng tăng của người dân.

Đồng thời, Công ty còn tổ chức và tham gia các hoạt động xã hội khác như hỗ trợ học bổng cho các học sinh và gia đình có hoàn cảnh khó khăn, đóng góp ủng hộ giúp đỡ địa phương giải quyết các vấn đề an sinh xã hội. BIDICO luôn coi trọng việc đóng góp tích cực cho xã hội và hướng đến một tương lai tốt đẹp cho cộng đồng và địa phương.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Con người là yếu tố cốt lõi trong mọi hoạt động của các loại hình doanh nghiệp, là chìa khóa quyết định sự thành công của doanh nghiệp. Do vậy, trong các năm qua, Công ty luôn quan tâm đến điều kiện làm việc, đời sống vật chất, tinh thần của người lao động. Cụ thể:

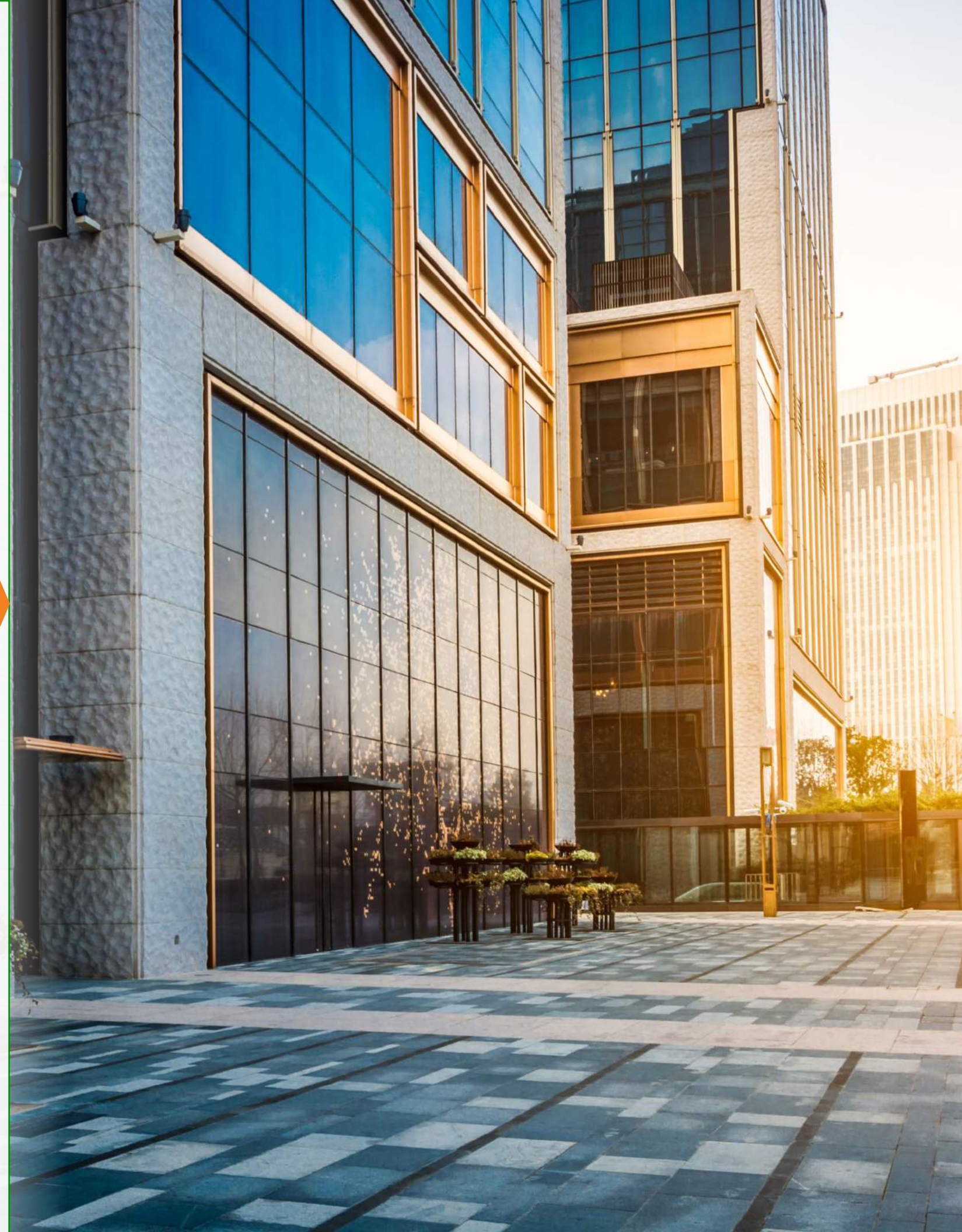
- » **Chính sách tuyển dụng nhân sự:** Chất lượng nguồn lao động là yếu tố cốt lõi quyết định sự ổn định và chất lượng sản phẩm của hoạt động sản xuất. Vì vậy, việc tuyển dụng nhân sự là một trong những hoạt động được Công ty đầu tư và chú trọng hàng đầu. Công ty luôn ưu tiên lựa chọn các ứng viên có năng lực, tâm huyết và đam mê với nghề, để đảm bảo sự phát triển bền vững và tiếp tục nâng cao chất lượng sản phẩm. Công ty cam kết tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, tôn trọng và đáp ứng nhu cầu của nhân viên, cùng với sự đào tạo và phát triển năng lực để họ có thể phát huy tối đa tiềm năng của mình và đóng góp vào sự thành công của Công ty.
- » **Chính sách lương, thưởng, phúc lợi:** BIDICO luôn đặt sự thoải mái và công bằng của người lao động lên hàng đầu trong mục tiêu phát triển của công ty. Vì vậy, Công ty đã đầu tư xây dựng quy chế trả lương hợp lý và công bằng cho người lao động. Đồng thời, để động viên và ghi nhận nỗ lực của người lao động, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động thiết thực như trả lương cho giờ làm thêm, tặng quà cho nhân viên trước các ngày lễ và Tết, thưởng đầy đủ vào các dịp lễ tết,... Ngoài ra, Công ty còn sử dụng nguồn quỹ phúc lợi để tổ chức các buổi tham quan du lịch cho tập thể người lao động trong công ty, giúp tạo sự gắn kết và động viên cho người lao động trong quá trình làm việc.

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

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Chỉ tiêu	KH 2022	TH 2022	TH 2022/ KH 2022
Doanh thu thuần	320.500	175.763	54,84%
Lợi nhuận sau thuế	50.800	-118.307	-

Năm 2022, tình hình kinh tế thế giới và trong nước có nhiều biến động, lạm phát tăng cao; giá xăng dầu, nguyên vật liệu biến động mạnh, ảnh hưởng lớn đến nhiều lĩnh vực. Trong đó, lĩnh vực bất động sản là một trong những ngành bị chịu ảnh hưởng nặng nề của nền kinh tế, giá nguyên vật liệu xây dựng, chi phí nhân công tăng cao làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm, khó khăn về tài chính của doanh nghiệp trong quá trình xây dựng làm chậm tiến độ của Công ty, khách hàng thì khó tiếp cận được vốn vay,... đó là một trong những lý do mà BIDICO không thể đạt mục tiêu như kế hoạch đã đề ra.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã thực hiện các công tác chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban Giám đốc, giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT. Bên cạnh đó, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác điều hành của Ban Giám đốc:

- » Chỉ đạo Ban Giám đốc và các Bộ phận liên quan nhanh chóng ổn định và tiếp tục đẩy mạnh việc hoạt động sản xuất kinh doanh của các Nhà máy, cụm Công nghiệp;
- » Định hướng các chiến lược tái cấu trúc Công ty;
- » Cấu trúc lại bộ máy quản lý cấp cao của Công ty ngày càng tinh gọn và chuyên nghiệp;
- » Chỉ đạo công tác công bố thông tin minh bạch, rõ ràng và hợp pháp;
- » Đề ra phương hướng hoạt động cho Công ty trong năm tiếp theo, chỉ đạo Ban Giám đốc lên kế hoạch chi tiết căn cứ vào phương hướng đó.
- » Bổ nhiệm nhân sự nhằm đáp ứng tình hình quản trị. Sản xuất kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, giám sát hoạt động quản trị nhân sự của Ban Giám đốc thông qua hệ thống quy chế quy định về công tác nhân sự;
- » Giám sát việc thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm đã được Đại hội Đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua;
- » Giám sát việc thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ, quy chế Công ty và theo quy định của pháp luật hiện hành.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngay khi có Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2022, HĐQT cam kết sẽ thực thi quyền hạn và nhiệm vụ của mình một cách chính xác và trung thực, cố gắng hoàn thành nhiệm vụ được giao, đảm bảo sự phát triển của Công ty, quyền lợi các cổ đông và nhà đầu tư, tập trung vào các giải pháp sau:

- » Tổ chức tốt các phiên họp thường kỳ để điều chỉnh và thông qua các báo cáo, kế hoạch của Ban Tổng Giám đốc, liên hệ chặt chẽ với các cổ đông để nhận được sự ủng hộ trong quá trình triển khai thực hiện công việc;
- » Giám sát, chỉ đạo kịp thời Ban Tổng Giám đốc triển khai và tổ chức thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ;
- » Giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh, nhằm khai thác tối đa công suất máy móc thiết bị, tính toán tinh giảm chi phí sản xuất, thực hành tiết kiệm trong quản lý doanh nghiệp, hạn chế rủi ro trong kinh doanh.
- » Tận dụng mọi cơ hội và phát huy tốt các lợi thế của Công ty để tăng doanh thu và lợi nhuận trên các mảng kinh doanh chủ đạo;
- » Theo dõi sát diễn biến của chính sách tiền tệ để đưa ra các kế hoạch sử dụng vốn hướng tới chi phí sử dụng vốn thấp, hiệu quả và an toàn;
- » Tăng cường trao đổi thông tin, phối hợp với Ban Tổng Giám đốc và các phòng nghiệp vụ để hoàn thiện hệ thống tổ chức và quản lý của Công ty mẹ và các Công ty thành viên, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh được liên tục, minh bạch và hiệu quả;
- » Đề cao kỷ luật và phát huy tính tự giác của cán bộ, công nhân viên trong việc chấp hành nội quy lao động và các quy định khác của Công ty.

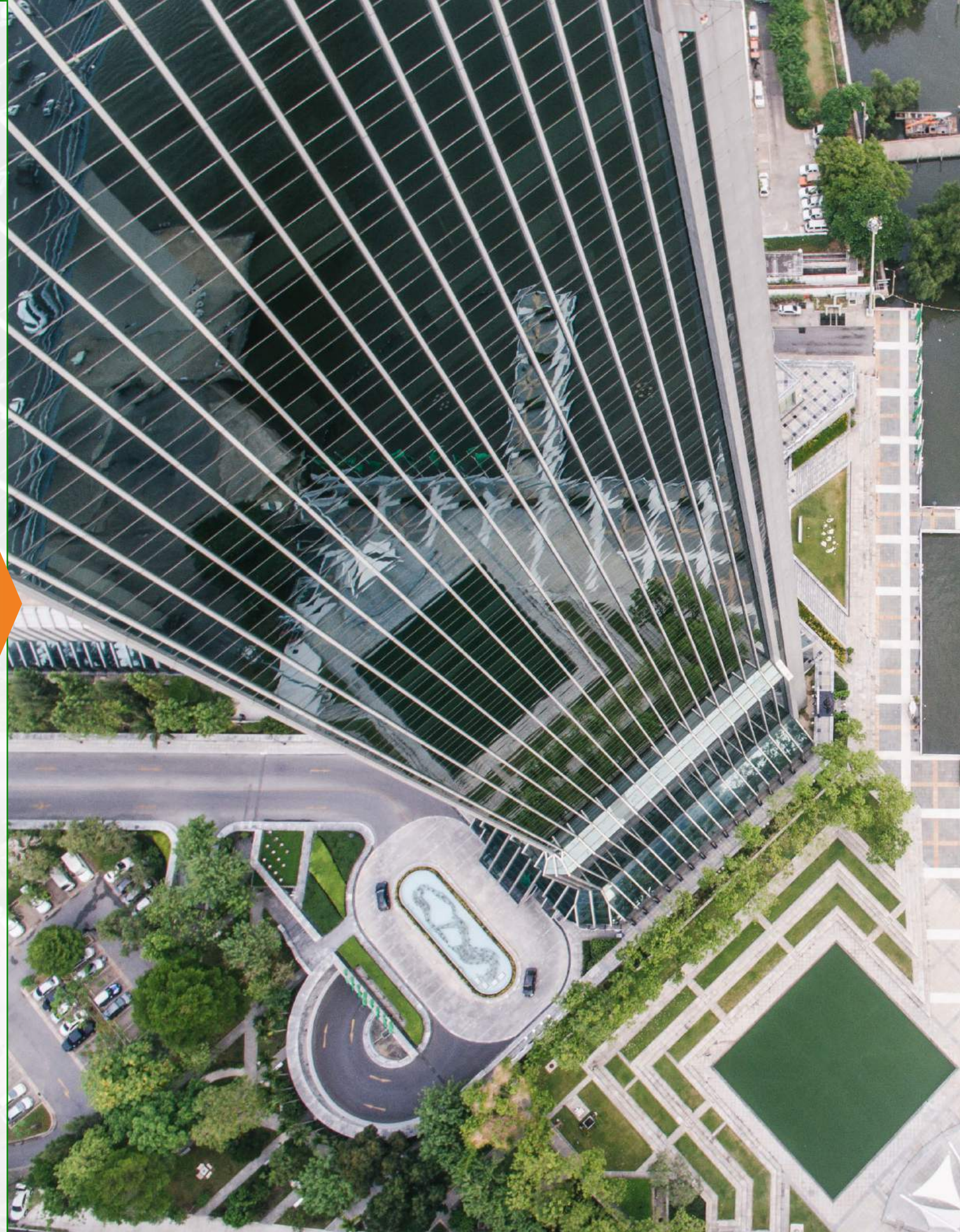


Hội đồng quản trị

Ủy ban kiểm toán

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của
Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

QUẢN TRỊ CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ngày không còn là thành viên HĐQT	
			Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Ngày kết thúc là TV HĐQT
1	Ngô Hữu Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	12/09/2022	
2	Hà Phương Bắc	Thành viên HĐQT	12/09/2022	
3	Dương Hùng Biện	Thành viên HĐQT	12/09/2022	
4	Nguyễn Phước Du Phong	Thành viên độc lập HĐQT	12/09/2022	
5	Lục Tấn Huy	Thành viên HĐQT	18/06/2021	12/09/2022
6	Nguyễn Đình Tú Nhi	Thành viên HĐQT	30/06/2021	12/09/2022
7	Nguyễn Nguyên Quang	Thành viên HĐQT	02/11/2021	12/09/2022
8	Trần Sĩ Chương	Thành viên HĐQT	02/11/2021	12/09/2022
9	Hoàng Xuân Hạnh	Thành viên HĐQT	02/11/2021	12/09/2022



LÝ LỊCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG NGÔ HỮU NGHĨA Chủ tịch HĐQT

Nơi sinh	Thừa Thiên Huế
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kỹ thuật xây dựng
Quá trình công tác	
2022 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	» Tổng Giám đốc Công ty TNHH Vanxa Reit » Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phát triển nông nghiệp Phú Lộc
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%/VDL
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan	Không có

ÔNG HÀ PHƯƠNG BẮC Thành viên HĐQT

Nơi sinh	Hà Tĩnh
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Toán tin - Kinh tế
Quá trình công tác	
2022 - nay	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%/VDL
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan	Không có

ÔNG NGUYỄN PHƯỚC DU PHONG
Thành viên HĐQT độc lập

Nơi sinh	Huế
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
1990 - 2006	Nhân viên quản lý khâu nhập nguyên phụ liệu làm men Xí nghiệp men bánh mỳ
2006 - 2013	Phó Phòng kinh doanh Công ty TNHH TM-DV Hiệp Quang
2014 - 2016	Trưởng phòng Kho vận Công ty cổ phần Hiệp Quang Argo
2017 - 2019	Phó giám đốc kiêm Trưởng phòng kho vận Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ KSK
2019 - nay	Giám đốc kiêm Trưởng phòng Kho vận Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Minh Phú Thành
2022 - nay	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác	Giám đốc kiêm Trưởng phòng Kho vận Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Minh Phú Thành
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0%/VĐL
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan	Không có

CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ngô Hữu Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	6/16	37,5%	Là thành viên từ 12/09/2022
2	Hà Phương Bắc	Thành viên HĐQT	6/16	37,5%	Là thành viên từ 12/09/2022
3	Dương Hùng Biện	Thành viên HĐQT	6/16	37,5%	Là thành viên từ 12/09/2022
4	Nguyễn Phước Du Phong	Thành viên HĐQT độc lập	6/16	37,5%	Là thành viên từ 12/09/2022



CÁC QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2022

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	39/2022/NQ-HĐQT	14/12/2022	Bổ nhiệm nhân sự mới	100%
2	36/2022/NQ-HĐQT	08/12/2022	Miễn nhiệm và Bổ nhiệm nhân sự mới	100%
3	21/2022/NQ-HĐQT	18/10/2022	Thay đổi số điện thoại liên hệ và email của Công ty	100%
4	23/2022/NQ-HĐQT	18/10/2022	Phê duyệt thành lập văn phòng đại diện tại Quận 7	100%
5	02/2022/NQ-HĐQT	14/09/2022	Thay đổi Nhân sự Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch ủy ban Kiểm toán, Người phụ trách Quản trị công ty	100%
6	162/2022/NQ-HĐQT	21/07/2022	Thay đổi Tổng giám đốc công ty	100%
7	106/2022/NQ-HĐQT	06/05/2022	Thông qua các nội dung liên quan đến việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022	100%
8	65/2022/NQ-HĐQT	04/04/2022	Thay đổi nhân sự vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty	100%
9	70/2022/NQ-HĐQT	04/04/2022	Thông qua Dự thảo hợp đồng tư vấn phát triển dự án Trung tâm thương mại tại TP. Đà Lạt với CTCP Dược Lâm Đồng (Ladophar)	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
10	68/2022/NQ-HĐQT	04/04/2022	Thông qua Dự thảo thỏa thuận nguyên tắc cho thuê đất đầu tư tại Cụm công nghiệp Thăng Hải với CTCP Dược Lâm Đồng (Ladophar)	100%
11	67/2022/NQ-HĐQT	04/04/2022	Thay đổi nhân sự vị trí Kế toán trưởng công ty	100%
12	66/2022/NQ-HĐQT	04/04/2022	Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc của ông Hoàng Xuân Hạnh	100%
13	56/2022/NQ-HĐQT	01/04/2022	Thay đổi thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022	100%
14	37/2022/NQ-HĐQT	08/03/2022	Kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022	100%
15	29/2022/NQ-HĐQT	24/02/2022	Về việc Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty	100%
16	23/2022/NQ-HĐQT	17/02/2022	Về việc Thay đổi Tổng giám đốc Công ty	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đóng vai trò tham mưu, giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành một cách khách quan, công bằng và đảm bảo tránh các xung đột lợi ích xảy ra. Trong năm 2022, thành viên Hội đồng quản trị độc lập của công ty đã tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị để đóng góp ý kiến, đề xuất định hướng phát triển, kế hoạch kinh doanh của công ty; đồng thời theo dõi hoạt động và lập báo cáo hàng tháng về hoạt động của Hội đồng quản trị độc lập, kết quả giám sát Ban Tổng Giám đốc gửi các thành viên của Hội đồng quản trị theo Điều lệ của Công ty.

ỦY BAN KIỂM TOÁN

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tính tại ngày 31/12/2022

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Phước Du Phong	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	-

Danh sách thay đổi thành viên BKS trong năm: Ngày 14/09/2022 Hội đồng quản trị đã ban hành quyết định số 02/2022/NQ-HĐQT v/v Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán của bà Nguyễn Đình Tú Nhi và bổ nhiệm ông Nguyễn Phước Du Phong là Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.

HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm tra đối với HĐQT, Ban giám đốc điều hành và cổ đông

- Những hoạt động của HĐQT trong năm 2022 vừa qua của HĐQT và Ban Giám đốc đều được cụ thể bằng những văn bản, nghị quyết làm căn cứ để Ủy ban Kiểm toán giám sát và đưa ra những ý kiến tư vấn phù hợp với tình hình kinh tế vĩ mô và vĩ mô, đúng theo tiến độ thực hiện của Nghị quyết HĐQT đã phê duyệt.
- Trong thời gian vừa qua, việc công bố thông tin theo quy định của một Công ty niêm yết trên sàn và trao đổi thông tin liên tục giữa HĐQT, Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán cũng làm tăng khả năng giám sát của Ủy Ban Kiểm toán, làm tiền đề để Ủy Ban Kiểm toán báo cáo với ĐHCĐ

Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác

- Ủy ban Kiểm toán đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Giám đốc của Công ty và các Cán bộ quản lý khác trong việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp trong các hoạt động kiểm tra, giám sát theo quy định.
- Ủy ban Kiểm toán đã được HĐQT và Ban Giám đốc tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện nhiệm vụ của mình như việc báo cáo các số liệu về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty định kỳ.
- Ủy ban Kiểm toán phối hợp với Ban Giám đốc trong việc thâm định Báo cáo tài chính của Công ty.
- HĐQT và Ủy ban Kiểm toán đã phối hợp với nhau, xây dựng mối quan hệ với cổ đông, thực hiện công bố thông tin theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Số lượng cuộc họp Ủy ban kiểm toán

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Nguyễn Phước Du Phong	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	3/3	100%

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao (đồng)
1	Ông Hoàng Xuân Hạnh	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm 14/09/2022)	503.076.923
2	Ông Lục Tấn Huy	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm 04/04/2022)	109.000.000
3	Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm 24/02/2022)	175.000.000
4	Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 21/07/2022)	1.025.279.665
5	Ông Ngô Hữu Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	282.692.308
6	Ông Nguyễn Phước Du Phong	Thành viên độc lập HĐQT	14.615.385
7	Ông Dương Hùng Biện	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	149.576.923
8	Ông Hà Phương Bắc	Thành viên HĐQT	138.615.385
9	Ông Lữ Trọng Kiên	Phó Tổng giám đốc	239.038.462

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Không có

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty
1	Công ty Cổ phần Louis Holding	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (LADOPHAR)	Bên liên quan trước đây
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Phát triển Bình Thuận	Bên liên quan trước đây
4	Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên Ủy Ban kiểm toán

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Năm nay	Số Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua	Nội dung giao dịch
1	Công ty Cổ phần Louis Holding	375.636.364		Cho thuê văn phòng
2	Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (LADOPHAR)	2.421.251.252	20/2021/NQ-HĐQT.LL ngày 10/02/2022	Mua quyền sử dụng đất
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Phát triển Bình Thuận	75.000.000.000	39/2021/LH/HĐQT-NQ ngày 04/03/2021	Cán trừ công nợ
4	Ông Trịnh Văn Huy	28.500.000.000	03/2022/QĐ-HĐTV	Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư

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

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Số CMND/Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch/
Ông Trịnh Văn Huy		Thành viên UBKT	031091005780, 22/03/2017, Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư	1 Bạch Đằng, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Louis Land BRVT	10/01/2022	Ông Trịnh Văn Huy cho Công ty TNHH Louis Land BRVT mượn số tiền là 38.000.000 đồng.
Công ty Cổ phần Louis Holdings	Tổ chức có liên quan của Ông Trần Sĩ Chương và Ông Trịnh Văn Huy		1101573295, 05/06/2012, Sở KH&ĐT TP. HCM	14 Nguyễn Văn Vĩnh, Phường 4, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh	Công ty Cổ phần Louis Mega Tower	25/02/2022	CTCP Louis Mega Tower thanh toán tiền nợ vay cho CTCP Louis Holdings số tiền là 200.000.000 đồng.

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty luôn đặt quản trị Công ty lên hàng đầu vì đây là yếu tố cốt lõi để Công ty phát triển hiệu quả. Vì vậy trong suốt quá trình hoạt động, Công ty luôn đảm bảo thực hiện theo đúng pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ đồng thời kết hợp với việc vận dụng các thông lệ quốc tế về quản trị công ty nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được vận hành một cách suôn sẻ, theo đuổi mục tiêu tạo lợi ích cho Công ty và cổ đông.

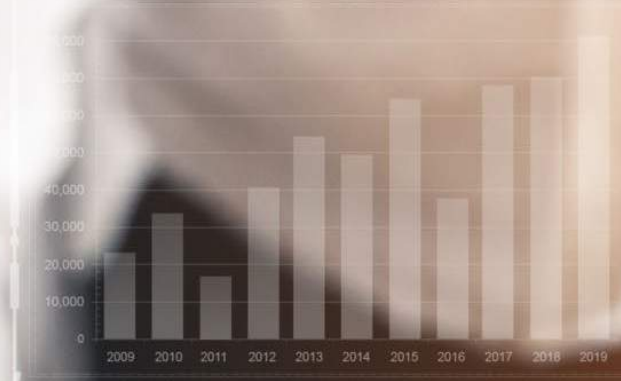
Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính kiểm toán

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Stock Code	Current Value	Change
TVRZ	+92.21	▲ -87.00
TTAW	+87.14	▲ -67.00
CCAD	+131.94	▲ -12.00
HAEW	+74.68	▼ -67.00
UJAS	+94.71	▲ -61.00
PRAP	+77.91	▼ -59.00



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 Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư và các công ty con.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư (gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Louis Land hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số 3400555146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2008 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 30 ngày 14 tháng 12 năm 2022 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Louis Holdings theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400555146 thay đổi lần thứ 22 ngày 24 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Louis Land theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400555146 thay đổi lần thứ 24 ngày 24 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400555146 thay đổi lần thứ 29 ngày 05 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Công ty có một (01) chi nhánh:

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp chi nhánh với mã số 3400555146-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 6 tháng 12 năm 2010 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 11 ngày 18 tháng 01 năm 2023.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là BII kể từ ngày 29 tháng 8 năm 2014 theo Quyết định về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu số 467/QĐ-SGDHN ngày 29/8/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: Bao Thu Industrial Development and Investment Joint Stock Company.

Tên viết tắt: BIDICO.

Mã chứng khoán: BII.

Lĩnh vực kinh doanh: Khai thác - Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng.

Trụ sở chính: Lô DH-DV, đường số 1, Cụm Công nghiệp Tân Bình 1, xã Tân Bình, Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: Số 45, đường số 2, Hưng Gia 1, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, Quận 7, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm tài chính của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

3. Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Quản trị

Ông Ngô Hữu Nghĩa	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 14/9/2022)
Ông Hoàng Xuân Hạnh	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 04/4/2022, miễn nhiệm ngày 14/9/2022)
Ông Lục Tấn Huy	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 24/02/2022, miễn nhiệm ngày 04/4/2022)
Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 24/02/2022)
Ông Dương Hùng Biện	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12/9/2022)
Ông Hà Phương Bắc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12/9/2022)
Ông Nguyễn Phước Du Phong	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 12/9/2022)
Bà Nguyễn Đình Tú Nhi	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 12/9/2022)
Ông Trần Sĩ Chương	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 04/4/2022, miễn nhiệm ngày 12/9/2022)
Ông Nguyễn Nguyên Quang	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/02/2022, miễn nhiệm ngày 12/9/2022)
Ông Lục Tấn Huy	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 12/9/2022)

Ủy Ban Kiểm toán nội bộ

Ông Nguyễn Phước Du Phong	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 14/9/2022)
Bà Nguyễn Đình Tú Nhi	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 14/9/2022)
Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Dương Hùng Biện	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 08/12/2022)
Ông Lữ Trọng Kiên	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21/7/2022, miễn nhiệm ngày 08/12/2022)
Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/02/2022, miễn nhiệm ngày 21/7/2022)
Ông Lục Tấn Huy	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/02/2022)
Ông Hoàng Xuân Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 04/4/2022)
Bà Mai Thị Kim Phượng	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 04/4/2022)
Bà Nguyễn Thị Minh Hiệp	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 04/4/2022)

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

Ông Lữ Trọng Kiên	Tổng Giám đốc (Từ ngày 21/7/2022 đến nay)
Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc (Từ ngày 17/02/2022 đến 21/7/2022)
Ông Lục Tấn Huy	Tổng Giám đốc (Từ ngày 02/7/2021 đến 17/02/2022)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

4. Kiểm toán độc lập

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

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

6. Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: A0722410-HN/MOORE AISC-DNS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ VÀ CÁC CÔNG TY CON

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 07 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận bằng hình thức phúc đáp trực tiếp cho chúng tôi về số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu ngắn hạn khác, phải trả người bán ngắn hạn, người mua trả tiền trước ngắn hạn, phải trả ngắn hạn khác, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Đồng thời, Chúng tôi cũng không được cung cấp các bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định thời gian dự kiến tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan của các khoản phải thu về cho vay, trả trước cho người bán ngắn hạn, các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn, chi phí phải trả và phải trả ngắn hạn khác. Do đó, Chúng tôi không thể xác định được tính chính xác, tính đầy đủ, tính hiện hữu, các quyền và nghĩa vụ đối với các số dư này. Vì vậy, Chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không. Cụ thể:

Khoản mục	Mã số	Mục thuyết minh	Số dư tại 31/12/2022 (VND)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	171.832.459.500
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	29.636.989.497
Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	20.200.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	15.500.000.000
Phải thu khác ngắn hạn	136	V.6	233.968.046.123
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	2.457.609.491
Người mua trả tiền trước	312	V.13	102.350.000.000
Chi phí phải trả	315	V.15	2.362.825.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	66.200.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	320	V.17	98.116.755.528

- Theo thuyết minh V.6 - Phải thu ngắn hạn khác, Tập đoàn đã sử dụng toàn bộ vốn góp của chủ sở hữu tại công ty Con: Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành để tạm ứng cho các cá nhân là Ông Phạm Văn Cung và Bà Mai Thị Kim Phượng với giá trị 133.600.000.000 VND nhằm mục đích chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng trong việc thực hiện Dự án Khu Đô thị và Trung tâm Giáo dục - An sinh Xã hội Định Thành tại công ty con này. Đồng thời, tiến độ thực hiện của dự án đang tạm dừng và chưa thực hiện theo tiến độ pháp lý dự án. Việc sử dụng toàn bộ vốn góp của chủ sở hữu để tạm ứng cho cá nhân thực hiện dự án có thể ảnh hưởng đến nguồn vốn kinh doanh còn lại trong việc duy trì và hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn. Do vậy, với tài liệu hiện có tại Tập đoàn, chúng tôi không đủ bằng chứng chắc chắn để đánh giá ảnh hưởng đến mức độ thu hồi của giá trị tài sản đã đầu tư cũng như việc xác định liệu có điều chỉnh các khoản mục có liên quan trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo hay không.

- Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 với giá trị là 11.946.806.044 VND. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế cũng chưa đem lại cho chúng tôi cơ sở về tính hiện hữu, chính xác và tính đầy đủ các khoản mục hàng tồn kho cũng như những ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên báo cáo tài chính hợp nhất.

- Theo thuyết minh số V.10 - Tài sản cố định vô hình, Quyền sử dụng đất tại thửa 672, tờ bản đồ số 53 và Quyền sử dụng đất tại thửa 516, tờ bản đồ số 53 tại xã tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh của Tập đoàn đang được thế chấp, cầm cố đảm bảo cho lô trái phiếu với mã trái phiếu AGMH2123001 của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu An Giang với tổng giá trị là 345.426.674.000 VND. Vào ngày 03 tháng 2 năm 2023, theo biên bản hội nghị chủ sở hữu trái phiếu do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu An Giang công bố. Theo đó, hội nghị đã thông qua phát mãi toàn bộ tài sản đảm bảo để trả nợ gốc cộng lãi trái phiếu. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 18 tại phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của Tập đoàn đang được cầm cố, thế chấp cho khoản vay của Công ty TNHH XNK Lương thực Thực phẩm Thiên Vũ với giá trị còn lại là 21.627.906.973 VND. Vì vậy, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về khả năng thu hồi của tài sản cố định vô hình này cũng như việc xác định các ảnh hưởng nếu có đến các khoản mục khác trên báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

- Theo thuyết minh V.11 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, Tập đoàn chưa xác định được thời gian dự kiến quyết toán toàn bộ giá trị các công trình xây dựng cơ bản dở dang mà đã đưa vào sử dụng một phần nhỏ diện tích để cho thuê và chuyển nhượng trong các năm trước với số dư tại ngày 31/12/2022 là 156.061.820.449 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, các công trình này liên tục gia hạn thời gian thực hiện nên chúng tôi không xác định được thời gian dự kiến hoàn thành các dự án công trình nêu trên để có thể đưa vào sử dụng chính thức cũng như những khó khăn của Tập đoàn trong việc thu hút đầu tư vào các dự án này. Do vậy, với các tài liệu hiện có tại Tập đoàn và bằng các thủ tục thay thế, chúng tôi không thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp nhằm đánh giá ảnh hưởng đến mức độ thu hồi của giá trị tài sản đã đầu tư cũng như việc xác định liệu có điều chỉnh các khoản mục có liên quan trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo hay không.

- Tại thuyết minh VI.1 - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; VI.2 - Giá vốn hàng bán. Tháng 9 năm 2022, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu bán gạo nếp với giá trị là 2.688.306.600 VND và giá vốn tương ứng là 2.576.335.797 VND. Tuy nhiên, Chúng tôi không được cung cấp đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giao dịch mua - bán hàng hóa này để xác định việc ghi nhận doanh thu bán hàng và giá vốn bán hàng là phù hợp theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Đồng thời, Chúng tôi cũng không xác định được đầy đủ mối quan hệ giữa Tập đoàn với các khách hàng và nhà cung cấp của khoản mục có liên quan này có phải là bên liên quan theo quy định hay không. Do đó, Chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- Như đã trình bày tại thuyết minh X.5 - Thông tin hoạt động liên tục, trong năm Tập đoàn tiếp tục lỗ 118.306.860.337 VND và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 98.924.040.680 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản nợ ngắn hạn của Tập đoàn đã vượt quá tổng tài sản của công ty là 24.990.096.767 VND và các các khoản vay và nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán là 147.773.531.376 VND. Đồng thời, trong năm Tập đoàn có sự thay đổi ban lãnh đạo cấp cao liên tục gây ảnh hưởng đến các hoạt động và định hướng kinh doanh của Tập đoàn. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn có đánh giá liên quan đến khả năng hoạt động liên tục được trình bày tại thuyết minh X.5 trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc không đưa ra được kế hoạch kinh doanh, kế hoạch tài chính khả thi nhằm khôi phục hoạt động kinh doanh bình thường và duy trì để tạo ra dòng tiền để đáp ứng các nhu cầu hoạt động bình thường và thanh toán các khoản nợ và vay đã quá hạn. Thực tế cho thấy việc tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Báo cáo này chưa trình bày việc đánh giá lại toàn bộ tài sản và nợ phải trả trên cơ sở thu hồi được. Báo cáo tài chính và thuyết minh kèm theo chưa trình bày đầy đủ về vấn đề này.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.



Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

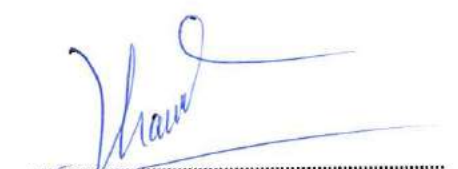
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2020-005-1

Thay mặt và đại diện

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

Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023



Đỗ Thị Hằng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		411.504.558.252	448.562.047.592
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	285.678.828	956.945.592
1. Tiền	111		285.678.828	956.945.592
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		396.882.241.003	401.402.812.168
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	177.928.982.900	168.982.396.400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	29.911.990.904	77.034.918.293
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.5	15.500.000.000	13.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	235.750.547.172	149.248.576.998
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4a,6	(62.209.279.973)	(6.863.079.523)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8a	11.322.361.628	41.879.076.584
1. Hàng tồn kho	141		11.951.124.151	41.883.394.691
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(628.762.523)	(4.318.107)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.014.276.793	4.323.213.248
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.996.474.352	3.513.228.989
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	1.017.802.441	809.984.259
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		564.543.534.413	552.042.446.704
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		20.200.000.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	20.475.001.407	575.001.407
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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(275.001.407)	(575.001.407)
II. Tài sản cố định	220		369.944.035.483	349.404.677.991
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.889.454.510	3.978.003.991
- Nguyên giá	222		23.555.831.634	23.482.395.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.666.377.124)	(19.504.391.279)
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	367.054.580.973	345.426.674.000
- Nguyên giá	228		375.426.674.000	345.426.674.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.372.093.027)	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		156.296.002.267	176.109.917.833
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8b	234.181.818	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	156.061.820.449	176.109.917.833
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	3.378.684.061	10.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.621.315.939)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		14.724.812.602	16.527.850.880
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		14.724.812.602	16.527.850.880
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		976.048.092.665	1.000.604.494.296

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		452.978.070.062	359.227.611.356
I. Nợ ngắn hạn	310		436.494.655.019	356.142.878.932
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12a	43.023.785.091	68.010.954.434
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13a	134.300.000.000	84.441.178.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	679.661.976	330.530.944
4. Phải trả người lao động	314		2.016.962.845	1.713.717.814
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	82.501.213.672	71.950.564.726
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	75.856.275.907	16.929.726.686
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	98.116.755.528	112.766.205.528
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		16.483.415.043	3.084.732.424
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		-	-
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		16.483.415.043	3.084.732.424
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		523.070.022.603	641.376.882.940
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	523.070.022.603	641.376.882.940
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		576.800.000.000	576.800.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		576.800.000.000	576.800.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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		-	-
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		(98.924.040.680)	9.277.952.087
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9.277.952.087	(22.854.748.332)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(108.201.992.767)	32.132.700.419
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		45.194.063.283	55.298.930.853
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		976.048.092.665	1.000.604.494.296



Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023



Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	175.763.024.192	493.008.106.538
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		175.763.024.192	493.008.106.538
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	175.565.857.087	488.234.157.443
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		197.167.105	4.773.949.095
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.292.195.602	86.441.912.505
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	22.679.332.807	56.784.684.275
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.427.431.868	11.892.347.072
8. Phần lãi (hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	1.082.975.140	1.146.617.679
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	73.999.027.509	8.141.266.208
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(96.271.972.749)	25.143.293.438
12. Thu nhập khác	31	VI.6	4.400	13.667.042.975
13. Chi phí khác	32	VI.7	8.636.209.369	3.112.140.462
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(8.636.204.969)	10.554.902.513
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(104.908.177.718)	35.698.195.951
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		13.398.682.619	3.084.732.424
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(118.306.860.337)	32.613.463.527
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(108.201.992.767)	32.132.700.419
Cổ đông không kiểm soát	62		(10.104.867.570)	480.763.108
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(1.876)	557
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	(1.876)	557

Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023



Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(104.908.177.718)	35.698.195.951
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.5	11.360.118.915	3.046.071.193
- Các khoản dự phòng	03	VI.2,4,5b	62.291.960.805	(1.680.600.328)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.348.631.175)	(63.374.145.156)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	9.427.431.868	11.892.347.072
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(23.177.297.305)	(14.418.131.268)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(49.460.555.676)	(6.915.306.775)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		29.698.088.722	28.769.578.638
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		87.065.419.580	(59.715.152.509)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		-	(20.145.775.526)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.239.607.922)	(19.468.043.502)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(9.040.971.538)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		42.886.047.399	(100.933.802.480)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(30.073.436.364)	(368.365.911.338)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		3.450.000.000	41.016.353.722
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.500.000.000)	(13.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(23.001.765)	(97.142.576.296)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	514.162.228.213
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		238.573.966	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(28.907.864.163)	76.670.094.301

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	43.000.000.000
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	IX.1	13.316.929.636	334.779.046.925
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(27.966.379.636)	(355.139.596.925)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.649.450.000)	22.639.450.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(671.266.764)	(1.624.258.179)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		956.945.592	2.581.203.771
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	285.678.828	956.945.592



Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư (gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Louis Land hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số 3400555146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2008 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 30 ngày 14 tháng 12 năm 2022 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Louis Holdings theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400555146 thay đổi lần thứ 22 ngày 24 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Louis Land theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400555146 thay đổi lần thứ 24 ngày 24 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400555146 thay đổi lần thứ 29 ngày 05 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Công ty có một (01) chi nhánh:

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp chi nhánh với mã số 3400555146-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 6 tháng 12 năm 2010 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 11 ngày 18 tháng 01 năm 2023.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là BII kể từ ngày 29 tháng 8 năm 2014 theo Quyết định về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu số 467/QĐ-SGDHN ngày 29/8/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính: Lô DH-DV, đường số 1, Cụm Công nghiệp Tân Bình 1, xã Tân Bình, Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: Số 45, đường số 2, Hưng Gia 1, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, Quận 7, Tp. HCM, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Khai thác - Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cảng biển; Nạo vét, khai thông luồng lạch); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Cho thuê xe có động cơ; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; Xây lắp công trình đường sắt và đường bộ (XD công trình đường bộ); Xây dựng công trình công ích (XD công trình thủy lợi);

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 25 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 20 nhân viên)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Tổng số các Công ty con

Tập đoàn có năm (05) công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có năm (05) công ty con sở hữu trực tiếp, cụ thể như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Đô thị An Sinh Định Thành	Bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: Ấp Hòa Tân, xã Định Thành, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang, Việt Nam.				
Công ty Cổ Phần Louis Mega Tower	Bất động sản	88,53%	88,53%	88,53%
Trụ sở hoạt động: 163A Đường Phan Văn Hớn, Ấp 7, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân	Bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Địa chỉ: số 11F, đường Lạc Long Quân, Phường 02, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.				
Công ty TNHH Toccoo Viet Nam	Buôn bán gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ	85,00%	85,00%	85,00%
Địa chỉ: Số 14 Nguyễn Văn Vĩnh, phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trí An (*)	Bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: Số BN2-KL15 Khu dân cư phường Thống Nhất, phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.				
(*) Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trí An theo quyết định số 01/2021/QĐGT ngày 12 tháng 8 năm 2021.				

7.3 Danh sách chi nhánh

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh: 124 Điện Biên Phủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Các báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

1.1 Các nghiệp vụ nhận chuyển nhượng vốn góp trong năm

Mua lại Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân

Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp từ các thành viên góp vốn và nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân kể từ ngày 18/02/2022 với quyền biểu quyết là 100% và tỷ lệ sở hữu tại ngày mua là 100%.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định tương ứng với giá trị ghi sổ và lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất được phân bổ trong thời gian hữu ích kể từ ngày mua.

	Giá trị hợp lý tại ngày mua
Tài sản	22.327.579.626
Nợ phải trả	25.000.000
Tài sản thuần	22.302.579.626
Tài sản thuần được hợp nhất (100%)	22.302.579.626
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất	7.697.420.374
Tổng chi phí hợp nhất	30.000.000.000

1.2 Các nghiệp vụ giải thể công ty con trong năm

Tập đoàn đã thông qua việc giải thể Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 117/2021/NQ-HĐQT.LL ngày 17 tháng 9 năm 2021, Công ty đã dừng hoạt động và hoàn tất thủ tục giải thể theo thông báo số 4803/22 ngày 05 tháng 5 năm 2022. Theo đó tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận không còn là công ty con của Tập đoàn.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

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.

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 như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các khoản phải thu được ghi nhận 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 và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải thu.

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

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.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí chung có liên quan phát sinh.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí lập đồ án và tư vấn thiết kế ... của dự án Khu đô thị An Sinh Định Thành.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

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 Tài sản cố định 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.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Tài sản cố định 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,...

6.3 Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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>05 - 10 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>05 - 11 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>06 - 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 năm</i>

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

7.1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Cụm công nghiệp

Các Cụm công nghiệp được xây dựng để bán hoặc cho thuê trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Cụm công nghiệp bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống cấp thoát nước, chi phí trồng cây xanh, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí có liên quan khác.

Giá vốn của dự án Cụm công nghiệp đã bán hoặc cho thuê được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành Cụm công nghiệp đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng.

7.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Công trình khác

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Công trình khác 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

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

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

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

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.

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

11. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó công ty thực hiện việc trích lập các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo đúng qui định (thông tư) của Bộ lao động Thương binh Xã hội ban hành và thay đổi theo từng thời điểm trong năm 2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm trích trước chi phí thi công cơ sở hạ tầng, tiền thuê đất, chi phí lãi vay, các chi phí 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 hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

Đối với hoạt động cho thuê đất: chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng và ước tính hợp lý về giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ. Giá vốn hoạt động cho thuê lại đất được tính toán dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã phục vụ cho hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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.

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 kỳ trước.

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

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

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 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.

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 HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản vốn góp đầu tư vào công ty con; Lãi chuyển nhượng vốn)...

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.

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán 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 hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

Giá vốn hoạt động cho thuê đất = Diện tích đất cho thuê trong kỳ x Giá vốn 1m² đất cho thuê theo dự toán đầu tư x Tỷ lệ phần trăm ghi nhận doanh thu trong kỳ so với tổng giá trị thực hiện hợp đồng.

Trong đó, đơn giá dự toán đất cho thuê trong Cụm công nghiệp Thăng Hải 1 là 789.917 đ/m².

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

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính 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.

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)

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 hoãn lại phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Tập đoàn là 20%.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
Tiền	285.678.828	956.945.592
Tiền mặt	137.445.988	85.871.231
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	148.232.840	871.074.361
Cộng	285.678.828	956.945.592

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	(4.902.127.664)	10.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Louis Rice (*)	10.000.000.000	(4.902.127.664)	10.000.000.000	-
Cộng	10.000.000.000	(4.902.127.664)	10.000.000.000	-

(*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315924647 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 9 năm 2019, vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Louis Rice là 71.930.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn là 10%. Trong năm, công ty hoạt động kinh doanh lỗ và đã được trích lập dự phòng theo quy định.

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31/12/2022 của khoản đầu tư vào đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của khoản đầu tư này. Do vậy, Tập đoàn không trình bày giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	177.928.982.900	(61.034.183.850)	168.982.396.400	(5.487.983.400)
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Akisci	99.399.109.500	(37.561.805.450)	104.654.463.000	-
Công ty Cổ phần Golden Paddy SG	41.888.400.000	-	47.353.400.000	-
Ông Phạm Quốc Anh (*)	19.430.000.000	-	-	-
Các khách hàng khác	17.211.473.400	(23.472.378.400)	16.974.533.400	(5.487.983.400)
Cộng	177.928.982.900	(61.034.183.850)	168.982.396.400	(5.487.983.400)

(*) Đây là khoản phải thu ông Phạm Quốc Anh về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	29.911.990.904	(50.000.000)	77.034.918.293	(50.000.000)
Công ty TNHH Ferino	17.032.067.500	-	-	-
Ông Trần Thanh Tịnh (1)	-	-	20.200.000.000	-
Ông Trịnh Văn Huy (bên liên quan)	-	-	28.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	-	-	2.421.251.252	-
Các đối tượng khác	12.879.923.404	(50.000.000)	25.913.667.041	(50.000.000)
b. Dài hạn	20.475.001.407	(275.001.407)	575.001.407	(575.001.407)
Ông Trần Thanh Tịnh (1)	20.200.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	275.001.407	(275.001.407)	575.001.407	(575.001.407)
Cộng	50.386.992.311	(325.001.407)	77.609.919.700	(625.001.407)

(1) Khoản trả trước cho Ông Trần Thanh Tịnh với giá trị 20.200.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2021 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 577, tờ bản đồ số 53, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bà Trần Thị Thanh Hoa (1)	15.500.000.000	-	-	-
Ông Võ Kim Nguyên	-	-	13.000.000.000	-
Cộng	15.500.000.000	-	13.000.000.000	-

(1) Khoản cho Bà Trần Thị Thanh Hoa vay theo hợp đồng vay tiền số 3006/2022/HĐVV ngày 30/6/2022, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay: 12 tháng, mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay, tài sản đảm bảo: Tín chấp. Số dư tại 31/12/2022 là 15.500.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu các bên liên quan	-	-	6.000.000.000	-
Ông Phạm Văn Cung (1)	125.000.000.000	-	125.000.000.000	-
Bà Mai Thị Kim Phụng (2)	8.600.000.000	-	8.600.000.000	-
Ông Nguyễn Phạm Xuân Vũ	17.000.000.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Trúc Linh	26.600.000.000	-	-	-
Bà Trần Thị Thu Phương	40.500.000.000	-	-	-
Bà Trần Thị Thanh Hoa	4.346.605.000	-	-	-
Bà Trịnh Thị Thúy Linh	10.032.972.920	-	-	-
Tạm ứng	449.546.000	-	7.914.971.264	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.053.000.000	-	3.000.000	-
Phải thu khác	2.168.423.252	(1.125.096.123)	1.730.605.734	(1.325.096.123)
Cộng	235.750.547.172	(1.125.096.123)	149.248.576.998	(1.325.096.123)

(1) Theo Quyết định số 2602/2021/ASDT ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành, quyết định tạm ứng số tiền 125.000.000.000 VND cho ông Phạm Văn Cung nhằm mục đích chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng trong việc thực hiện Dự án Khu Đô thị mới và Trung tâm Giáo dục – An sinh Xã hội Định Thành.

(2) Theo Quyết định số 02/2021/ASDT ngày 01 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành, quyết định tạm ứng số tiền 8.600.000.000 VND cho Bà Mai Thị Kim Phụng nhằm mục đích phát triển quỹ đất cho Dự án Khu Đô thị mới và Trung tâm Giáo dục – An sinh Xã hội Định Thành của giai đoạn 2.

7. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 42 - 43.

8. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	11.951.124.151	(628.762.523)	41.883.394.691	(4.318.107)
Chi phí sản xuất KD dở dang (*)	-	-	234.181.818	-
Thành phẩm	4.318.107	(4.318.107)	4.318.107	(4.318.107)
Hàng hoá	11.946.806.044	(624.444.416)	41.644.894.766	-
b. Dài hạn	234.181.818	-	-	-
Chi phí sản xuất KD dở dang (*)	234.181.818	-	-	-
Cộng	12.185.305.969	(628.762.523)	41.883.394.691	(4.318.107)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Tập đoàn chủ yếu là lập đồ án và tư vấn thiết kế của dự án Khu đô thị An Sinh Định Thành.

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất chưa tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 11.951.124.151 VND.

9. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 44.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	345.426.674.000	345.426.674.000
Tăng từ đầu tư vào công ty con	30.000.000.000	30.000.000.000
Số dư cuối năm	375.426.674.000	375.426.674.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	697.674.418	697.674.418
Tăng từ đầu tư vào công ty con	7.674.418.609	7.674.418.609
Số dư cuối năm	8.372.093.027	8.372.093.027
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	345.426.674.000	345.426.674.000
Số dư cuối năm	367.054.580.973	367.054.580.973

* Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 367.054.580.973 VND.

Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất tại thửa 672, tờ bản đồ số 53 và Quyền sử dụng đất tại thửa 516, tờ bản đồ số 53 tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Phú Nhuận cho lô trái phiếu với mã trái phiếu AGMH2123001 của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu An Giang.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 18 tại phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang được cầm cố, thế chấp cho khoản vay của Công ty TNHH XNK Lương thực Thực phẩm Thiên Vũ.

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022	01/01/2022
a. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Cụm công nghiệp		
Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 1 (1)	19.010.300.053	18.608.869.689
Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 2 (2)	91.903.844.157	91.903.844.157
Công trình Cụm công nghiệp Tân Bình (3)	31.511.312.602	31.511.312.602
b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Công trình khác		
Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (4)	13.636.363.637	34.085.891.385
Cộng	156.061.820.449	176.109.917.833

(1) Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 1 đến nay đã hoàn tất các thủ tục pháp lý đầu tư theo quy định và cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch. Kế hoạch thực hiện dự án từ nay đến tháng 12/2022: thay đổi pháp nhân, bổ sung một vài ngành nghề để thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp, đánh giá bổ sung tác động môi trường, đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải và thi công các hạng mục còn lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

(2) Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 2 đến nay đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng, cơ bản hoàn thành các thủ tục đầu tư như: lập và xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, lập và trình thẩm duyệt PCCC, lập thiết kế kỹ thuật bản vẽ thi công hạ tầng Cụm công nghiệp, lập và trình duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép xây dựng, đã gửi hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Cụm công nghiệp Thăng Hải 2 tại Sở Tài nguyên Môi trường. Kế hoạch thực hiện dự án từ nay đến hết tháng 12/2023: thay đổi pháp nhân, hồ sơ pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bổ sung ngành nghề, điều chỉnh lại giấy phép xây dựng và quy hoạch 1/500, lập đánh giá tác động môi trường, thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải.

(3) Công trình Cụm công nghiệp Tân Bình đến nay đã hoàn tất các thủ tục pháp lý đầu tư theo quy định và cơ bản đã hoàn thành 50% tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong Cụm công nghiệp theo quy hoạch. Kế hoạch thực hiện dự án từ nay đến hết tháng 8/2023: thay đổi pháp nhân, sửa chữa công chính và công phụ, thi công cải tạo mặt tiền, hoàn thiện nhà máy xử lý nước thải và thi công hạ tầng còn lại.

(4) Đây là khoản chi phí mua quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất tại số 252 đường Nguyễn Huệ, Phường 2, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Tập đoàn vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, dự kiến sẽ thanh lý không tiếp tục nhận chuyển nhượng này trong thời gian tới.

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
a. Ngắn hạn	43.023.785.091	43.023.785.091	68.010.954.434	68.010.954.434
DNTN Kinh doanh Lương thực Đắc Thành	10.320.000.000	10.320.000.000	10.320.000.000	10.320.000.000
Công ty TNHH Việt ASD	16.396.880.000	16.396.880.000	16.396.880.000	16.396.880.000
Công ty TNHH Ferino	-	-	21.690.341.080	21.690.341.080
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Nguyễn Khang	-	-	10.041.250.000	10.041.250.000
Các đối tượng khác	16.306.905.091	16.306.905.091	9.562.483.354	9.562.483.354
Cộng	43.023.785.091	43.023.785.091	68.010.954.434	68.010.954.434
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
DNTN Kinh doanh Lương thực Đắc Thành	10.320.000.000	10.320.000.000	10.320.000.000	10.320.000.000
Công ty TNHH Việt ASD	16.396.880.000	16.396.880.000	16.396.880.000	16.396.880.000
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Nguyễn Khang	10.041.250.000	10.041.250.000	10.041.250.000	10.041.250.000
Các đối tượng khác	5.569.498.091	5.569.498.091	7.519.251.796	7.519.251.796
Cộng	42.327.628.091	42.327.628.091	44.277.381.796	44.277.381.796

(*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	134.300.000.000	84.441.178.800
(1) Công ty Cổ phần VKC Holdings	84.150.000.000	84.150.000.000
(2) Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar	17.550.000.000	-
(3) Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng	31.450.000.000	-
Các đối tượng khác	1.150.000.000	291.178.800
Cộng	134.300.000.000	84.441.178.800
<p>(1) Công ty Cổ phần VKC Holdings đã trả trước cho Công ty theo hợp đồng số: 01/HĐCN-2021 ngày 06 tháng 12 năm 2021 về việc mua lại toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thủ tại Công ty TNHH Toccoo Viet Nam (tương đương 85% vốn điều lệ).</p> <p>(2) Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar ứng trước đợt 1 theo hợp đồng số 010/2022/HDTD/LL-LDP ngày 14/4/2022 về việc cho thuê một phần diện tích đất tại cụm công nghiệp Thăng Hải 1 với giá thuê quyền sử dụng đất là 39.000.000.000 VND với mục đích thuê để xây dựng nhà máy nước giải khát.</p> <p>(3) Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng ứng trước theo hợp đồng số 0504/2022/HDTD/LL-LDP ngày 05/4/2022 về việc cho thuê một phần diện tích đất tại cụm công nghiệp Thăng Hải 1 và theo hợp đồng số 0104/2022/HDTV/LL-LDP ngày 04/4/2022 về việc ủy thác thực hiện tư vấn phát triển dự án Trung tâm thương mại Nguyễn Kim Đà Lạt.</p>		

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	585.760.754	236.629.722	349.131.032
Thuế thu nhập cá nhân	327.530.944	-	-	327.530.944
Các loại thuế khác	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Cộng	330.530.944	588.760.754	239.629.722	679.661.976
b. Phải thu				
Thuế GTGT nộp thừa	181.818	181.818	-	-
Thuế TNDN nộp thừa	809.802.441	208.000.000	416.000.000	1.017.802.441
Cộng	809.984.259	208.181.818	416.000.000	1.017.802.441

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí lãi vay còn phải trả	24.461.449.766	16.273.625.820
Chi phí lãi phải trả khoản tiền đặt cọc của VKC (**)	2.362.825.000	-
Chi phí thi công CSHT tại KCN Thăng Hải 1 (*)	13.624.193.481	13.624.193.481
Chi phí thi công CSHT tại KCN Thăng Hải 2 (*)	23.779.248.760	23.779.248.760
Chi phí thi công CSHT tại KCN Tân Bình 1	1.992.792.339	1.992.792.339
Tiền thuê đất CCN Thăng Hải 1 và 2 phải trả	15.661.800.000	15.661.800.000
Chi phí phải trả khác	618.904.326	618.904.326
Cộng	82.501.213.672	71.950.564.726

(*) Là các chi phí thi công cơ sở hạ tầng, liên quan đến phần diện tích đã chuyển nhượng, cho thuê tại KCN Thăng Hải 1 & Thăng Hải 2.

(**) Công ty ghi nhận một khoản lãi phải trả cho VKC liên quan đến khoản tiền VKC đã đặt cọc cho Công ty theo hợp đồng số 01/HĐCN-2021 ngày 06 tháng 12 năm 2021 (xem thuyết minh V.13).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	151.928.883	151.928.883
Kinh phí công đoàn	7.792.840	-
Bảo hiểm xã hội	36.310.101	-
Phải trả tiền cấp quyền khai thác khoáng sản cho Cục thuế Bình Thuận	931.772.000	931.772.000
Thuế GTGT phải nộp bổ sung cho Nhà nước	2.697.732.795	2.697.732.795
Các khoản phải trả khác	4.235.250.246	4.097.814.653
Công ty Cổ phần VKC Holdings (*)	66.200.000.000	8.000.000.000
Phải trả khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh X.3)	545.489.042	1.050.478.355
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.050.000.000	-
Cộng	75.856.275.907	16.929.726.686
b. Phải trả ngắn hạn khác quá hạn thanh toán		
Phải trả tiền cấp quyền khai thác khoáng sản cho Cục Thuế Bình Thuận	931.772.000	931.772.000
Thuế giá trị gia tăng phải nộp bổ sung cho Nhà nước	2.697.732.795	2.697.732.795
Cục thuế Đồng Nai	697.973.177	697.973.177
Phải trả khác	3.001.669.785	3.001.669.785
Cộng	7.329.147.757	7.329.147.757

(*) Đây là khoản tiền nhận góp vốn của Công ty Cổ phần VKC Holdings vào Công ty TNHH Toccoo Viet Nam nhưng chưa hoàn tất thủ tục tăng vốn.

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	98.116.755.528	98.116.755.528	112.766.205.528	112.766.205.528
Vay cá nhân	-	-	14.649.450.000	14.649.450.000
Nguyễn Minh Lương	-	-	14.649.450.000	14.649.450.000
Vay Ngân hàng	74.990.000.000	74.990.000.000	74.990.000.000	74.990.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình (1)	74.990.000.000	74.990.000.000	74.990.000.000	74.990.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định (2)	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528
Cộng	98.116.755.528	98.116.755.528	112.766.205.528	112.766.205.528

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình	74.990.000.000	74.990.000.000	74.990.000.000	74.990.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528
Cộng	98.116.755.528	98.116.755.528	98.116.755.528	98.116.755.528

(*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

Thuyết minh khoản vay Ngân hàng

(1) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
6360-LAV-202000666	12 tháng	8,5%/năm	74.990.000.000	Quyền sử dụng đất của bên thứ ba

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
338/HĐTD-SCB- CNGĐ.16 ngày 03/8/2016	60 tháng	11,2%/năm	450.800.000	Phương tiện vận tải
182/HĐTD-SCB- CNGĐ.16 ngày 06/5/2016 và 7 phụ lục bổ sung	60 tháng	10,8%/năm	22.675.955.528	Quyền sử dụng đất của bên thứ ba

18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	576.800.000.000	(22.854.748.332)	11.298.167.659	565.243.419.327
Lãi trong năm	-	32.132.700.419	480.763.108	32.613.463.527
Tăng khi đầu tư công ty con	-	-	43.520.000.086	43.520.000.086
Số dư cuối năm trước	576.800.000.000	9.277.952.087	55.298.930.853	641.376.882.940
Số dư đầu năm nay	576.800.000.000	9.277.952.087	55.298.930.853	641.376.882.940
Lỗ trong năm	-	(108.201.992.767)	(10.104.867.570)	(118.306.860.337)
Số dư cuối năm nay	576.800.000.000	(98.924.040.680)	45.194.063.283	523.070.022.603

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2022	01/01/2022
Các cổ đông khác	100,00%	576.800.000.000	576.800.000.000
Cộng	100,00%	576.800.000.000	576.800.000.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		31/12/2022	01/01/2022
Vốn góp của chủ sở hữu		576.800.000.000	576.800.000.000
Vốn góp đầu năm		576.800.000.000	576.800.000.000
Vốn góp cuối năm		576.800.000.000	576.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	-
Cộng		576.800.000.000	576.800.000.000
d. Cổ phiếu		31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		57.680.000	57.680.000
Cổ phiếu phổ thông		57.680.000	57.680.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		57.680.000	57.680.000
Cổ phiếu phổ thông		57.680.000	57.680.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10.000	10.000

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

	Năm 2022	Năm 2021
1. Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hoá	153.348.715.100	476.680.561.080
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	785.000.000
Doanh thu cho thuê đất, thuê văn phòng	1.614.309.092	2.360.727.276
Doanh thu thi công công trình	-	13.181.818.182
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	20.800.000.000	-
Cộng	175.763.024.192	493.008.106.538
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn hàng hóa đã bán	152.813.728.147	473.260.027.600
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	785.000.000
Giá vốn cho thuê đất, thuê văn phòng	1.385.406.776	1.007.311.662
Giá vốn thi công công trình	-	13.181.818.181
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	20.742.277.748	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	624.444.416	-
Cộng	175.565.857.087	488.234.157.443

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.286.679	43.767.422
Lãi cho vay	800.317.518	205.150.685
Lãi từ thanh lý công ty Con	252.017.439	85.192.994.398
Lãi bán chứng khoán	-	1.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	238.573.966	-
Cộng	1.292.195.602	86.441.912.505
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay, lãi thuê tài chính	9.427.431.868	11.892.347.072
Lãi từ khoản nhận đặt cọc của VKC	2.362.825.000	-
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	6.621.315.939	-
Lỗ từ thanh lý công ty Con	-	33.045.857.203
Lỗ từ bán các khoản đầu tư chứng khoán	4.267.760.000	11.846.480.000
Cộng	22.679.332.807	56.784.684.275
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí khấu hao TSCĐ	916.207.140	1.144.064.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.768.000	2.553.400
Cộng	1.082.975.140	1.146.617.679
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	5.807.682.787	4.675.801.373
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	179.906.949	25.350.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	943.453.123	321.589.497
Thuế, phí, lệ phí	16.000.000	298.664.734
Dự phòng (Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	55.046.200.450	(1.680.600.328)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.132.957.462	815.742.329
Chi phí bằng tiền khác	372.368.086	2.104.301.186
Lợi thế thương mại	9.500.458.652	1.580.417.417
Cộng	73.999.027.509	8.141.266.208
6. Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	9.189.770.248
<i>Thu nhập từ thanh lý tài sản</i>	-	36.539.080.995
<i>Chi phí từ thanh lý tài sản</i>	-	27.349.310.747
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng đất và tài sản trên đất	4.400	4.477.272.727
Cộng	4.400	13.667.042.975
7. Chi phí khác		
Chi phí phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	683.000.000	364.847.369
Chi phí xử lý tổn thất tài sản	7.953.209.369	2.440.035.014
Chi phí xử lý quyền khai thác khoáng sản	-	304.287.079
Chi phí khác	-	2.971.000
Cộng	8.636.209.369	3.112.140.462

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
8. Lãi trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(118.306.860.337)	32.613.463.527
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</i>	<i>(108.201.992.767)</i>	<i>32.132.700.419</i>
<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>(10.104.867.570)</i>	<i>480.763.108</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông công ty mẹ	(108.201.992.767)	32.132.700.419
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	57.680.000	57.680.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.876)	557
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(1.876)	557

VII. 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:

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 Tiền, phải thu khách hàng, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

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

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định là không thay đổi.

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

Rủi ro lãi suất

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
VND	+100	(824.685.227)
VND	-100	824.685.227
Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
VND	+100	319.407.067
VND	-100	(319.407.067)

Rủi ro về Bất động sản

Tập đoàn đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư Bất động sản: (i) các chi phí phải trả dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về cách lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư Bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị và cá nhân là các bên liên quan có khả năng tài chính tốt với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong Quy chế tài chính và từng kế ước cụ thể. Tập đoàn nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

	Quá hạn bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
>181 ngày	159.061.340.430
Tổng cộng giá trị ghi sổ	159.061.340.430
Dự phòng giảm giá trị	(62.484.281.380)
Giá trị thuần	96.577.059.050
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
>181 ngày	7.438.080.930
Tổng cộng giá trị ghi sổ	7.438.080.930
Dự phòng giảm giá trị	(7.438.080.930)
Giá trị thuần	-

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	98.116.755.528	-	-	98.116.755.528
Phải trả người bán	43.023.785.091	-	-	43.023.785.091
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	154.413.724.960	-	-	154.413.724.960
Cộng	295.554.265.579	-	-	295.554.265.579
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	112.766.205.528	-	-	112.766.205.528
Phải trả người bán	68.010.954.434	-	-	68.010.954.434
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	86.030.629.734	-	-	86.030.629.734
Cộng	266.807.789.696	-	-	266.807.789.696

Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng các Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 28, 29, 35 tờ bản đồ số 19, thửa đất số 403, 493, 496 tờ bản đồ số 69 và quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 1571, 1572, 1573, 1913, 1914, 1915, 1916, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ xã Định Thành, huyện Thọ Sơn, tỉnh An Giang của Ông Phạm Văn Cung được dùng để thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Tân Bình cho mục đích vay của Công ty TNHH Toco Viet Nam. (Thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đã sử dụng Quyền sử dụng đất tại thửa 672, tờ bản đồ số 53 và Quyền sử dụng đất tại thửa 516, tờ bản đồ số 53 tại xã tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh đang cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Phú Nhuận cho lô trái phiếu với mã trái phiếu AGMH2123001 của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu An Giang.

Tập đoàn đã sử dụng Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 18 tại phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang được cầm cố, thế chấp cho khoản vay của Công ty TNHH XNK Lương thực Thực phẩm Thiên Vũ.

Tập đoàn đã sử dụng một phần tài sản cố định hữu hình hình thành trong tương lai và tài sản của bên thứ ba là quyền sử dụng đất tại nhà máy chế biến cát Bình Thuận tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng (Xem mục V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: Xem thuyết minh trang 45.

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

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

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản nợ vay 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 khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	13.316.929.636	334.779.046.925
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	27.966.379.636	355.139.596.925

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các cam kết và thông tin tài chính khác

Trong năm, Tập đoàn đã hoàn trả mặt bằng thuê tại Khu đô thị Sala cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kim Cương (Công ty Kim Cương) theo hợp đồng số 117/Saritown/SH08-20/HĐMB, 118/Saritown/SH08-21/HĐMB ngày 06/01/2021 và phụ lục số 02/2021/PL/KC-BII-AGM ngày 31/08/2021. Theo công văn ngày 04/07/2022 về việc hoàn trả lại hiện trạng ban đầu khi trả mặt bằng của Công ty Kim Cương gửi Tập đoàn đã yêu cầu Tập đoàn hoàn trả lại hiện trạng mặt bằng như lúc ban đầu nhận mặt bằng. Đồng thời, Công ty Kim Cương cũng đã gửi dự toán cải tạo nhà hoàn trả hiện trạng ban đầu theo quy định của hợp đồng với số tiền dự toán 1.699.938.923 VND. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, hai bên vẫn chưa thống nhất về số tiền phát sinh cho việc cải tạo nhà hoàn trả hiện trạng ban đầu như trên.

Theo hợp đồng số 007/2022/TKTC/LL-UK ngày 08/04/2022 ký giữa Tập đoàn và Công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng UK (Công ty UK) về việc thiết kế và thi công dự án Showroom Phan Chu Trinh với giá trị hợp đồng 4.712.226.840 VND. Tập đoàn đã ứng trước tiền thi công cho Công ty UK là 500.000.000 VND. Tháng 5/2022, Tập đoàn đã thực hiện hoàn trả mặt bằng cho bên cho thuê và Công ty UK đã dừng việc thiết kế thi công. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn và Công ty UK chưa thực hiện nghiệm thu và xác định nghĩa vụ phải trả của Tập đoàn về hợp đồng thiết kế thi công này.

Tập đoàn đã sử dụng toàn bộ vốn góp của chủ sở hữu tại Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành để tạm ứng cho các cá nhân nhằm mục đích chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng trong việc thực hiện các dự án tại các công ty này. Tổng giá trị đã tạm ứng, hợp tác là: 133.600.000.000 VND. Tập đoàn cam kết sẽ tìm kiếm và duy trì nguồn vốn để đảm bảo các hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn.

Ngày 20/4/2022 Cơ quan điều tra (C03) Bộ Công an đã ra quyết định khởi tố bị can, thực hiện lệnh bắt tạm giam đối với ông Đỗ Thành Nhân và các cá nhân. Ông Đỗ Thành Nhân bị điều tra về tội thao túng giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư (trước đây là Công ty cổ phần Louis Land) (mã BII), Công ty cổ phần Louis Capital (mã TGG), và các mã chứng khoán khác trái quy định pháp luật. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác định từ tháng 1 đến tháng 10-2021, cổ phiếu TGG và BII bị mua bán chéo, tạo cung cầu giả tạo. Qua điều tra, nhóm ông Đỗ Thành Nhân thu lợi bất chính 153,8 tỷ đồng gồm 63 tỷ đồng với mã BII và 90,7 tỷ đồng với TGG. Ban Tổng Giám Đốc Tập đoàn cho rằng hành vi thao túng trên xuất phát từ cá nhân Ông Đỗ Thành Nhân, tuy nhiên vẫn đang trong giai đoạn điều tra và chờ kết luận sau cùng của cơ quan chức năng.

Ngày 21/7/2022, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã ban hành quyết định số 490/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính của Công ty đối với các hành vi vi phạm hành chính: Không công bố đối với thông tin phải công bố theo quy định pháp luật, công bố thông tin sai lệch và công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/7/2022, Công ty đã công bố thông tin bổ sung Nghị quyết HĐQT số 39/2021/LH/HĐQT-NQ ngày 04/3/2021 về việc chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Địa ốc Tân Bửu theo Quyết định 490/QĐ-VPHC ngày 21/7/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Ngày 16/9/2022, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ra thông báo số 2883/TB-SGDHN về việc bổ sung lý do đưa cổ phiếu của Công ty vào danh sách chứng khoán không được phép giao dịch ký quỹ do vi phạm quy định về công bố thông tin và chứng khoán thuộc diện bị cảnh báo.

Ngày 30/9/2022, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành quyết định số 682/QĐ-SGDHN về việc duy trì diện bị cảnh báo cổ phiếu của Công ty do vi phạm quy định về công bố thông tin.

Ngày 07/10/2022, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành quyết định số 699/QĐ-SGDHN về việc chuyển cổ phiếu của Công ty (mã BII) sang diện bị kiểm soát do vi phạm quy định về công bố thông tin, quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 12/10/2022.

Ngoài ra, không còn các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin quan trọng nào khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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 thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	Mối liên hệ
Ông Ngô Hữu Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
Hà Phương Bắc	Thành viên HĐQT
Nguyễn Phước Du Phong	Thành viên HĐQT
Ông Dương Hùng Biện	Tổng Giám đốc
Ông Lữ Trọng Kiên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hà Phương Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên Ủy ban kiểm toán
Công ty Cổ phần Louis Holding	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH Thương mại tài chính Hồng Việt	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Cát Tường	Bên liên quan trước đây
Ông Lục Tấn Huy	Bên liên quan trước đây
Bà Nguyễn Thị Mai	Bên liên quan trước đây
Ông Hoàng Xuân Hạnh	Bên liên quan trước đây
Ông Lục Tấn Huy	Bên liên quan trước đây
Bà Nguyễn Giang Quyên	Bên liên quan trước đây
Ông Võ Phú Nông	Bên liên quan trước đây
Ông Mai Hồng Phúc	Bên liên quan trước đây
Ông Trần Hữu Văn	Bên liên quan trước đây
Ông Trương Phúc Vinh	Bên liên quan trước đây

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty Cổ phần Louis Holding	Cho thuê văn phòng	375.636.364	474.545.455
	Thi công công trình	-	13.626.818.182
	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	32.000.000.000
Trịnh Văn Huy	Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư	28.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	Mua quyền sử dụng đất	2.421.251.252	20.552.055.976
Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Phát triển Bình Thuận	Cần trừ công nợ	75.000.000.000	-
Ông Trần Hữu Văn	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	150.700.000.000
Ông Trương Phúc Vinh	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	49.808.900.000
Ông Mai Hồng Phúc	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	2.451.000.000
Bà Từ Thị Hồng Thanh	Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư	-	75.000.000.000
Công ty TNHH MTV Cát Tường	Thanh lý quyền khai thác mỏ cát trắng Tân Phước	-	8.400.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty TNHH Thương mại tài chính Hồng Việt	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	60.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:			
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Louis Holding		209.200.000	8.000.000
Cộng		209.200.000	8.000.000
Phải thu về cho vay		31/12/2022	01/01/2022
Ông Võ Kim Nguyên		-	13.000.000.000
Cộng		-	13.000.000.000
Trả trước cho người bán		31/12/2022	01/01/2022
Ông Trịnh Văn Huy		-	28.500.000.000
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)		-	2.421.251.252
Cộng		-	30.921.251.252
Phải thu khác		31/12/2022	01/01/2022
Ông Dương Hùng Biện		10.000.000	-
Ông Lữ Trọng Kiên		20.000.000	-
Công ty TNHH MTV Chế biến Cát Bình Thuận		-	6.000.000.000
Cộng		30.000.000	6.000.000.000
Phải trả người bán		31/12/2022	01/01/2022
Công ty TNHH MTV Cát Tường		-	(554.628.928)
Cộng		-	(554.628.928)
Người mua trả tiền trước		31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)		17.550.000.000	-
Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar		31.450.000.000	-
Cộng		31.450.000.000	-
Phải trả khác		31/12/2022	01/01/2022
Bà Từ Thị Hồng Thanh		-	(390.000.000)
Bà Nguyễn Thị Mai		(44.600.000)	(44.600.000)
Công ty Cổ phần Louis Holding		(436.889.042)	(615.878.355)
Ông Hà Phương Bắc		(1.000.000)	-
Ông Trịnh Văn Huy		(63.000.000)	-
Cộng		(545.489.042)	(1.050.478.355)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THỦ VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Ferino	6.250.000	3.125.000	-	-
Các đối tượng khác	50.000.000	-	50.000.000	-
				Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán từ trên 1 tháng đến dưới 2 năm
				Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm

Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THỦ VÀ CÁC CÔNG TY CON

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Số dư đầu năm	Mua trong năm	Tăng khác	Giảm khác	Số dư cuối năm	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
	10.318.151.567	-	-	-	10.318.151.567	10.318.151.567	10.757.014.613	2.407.229.090	-	23.482.395.270
							73.436.364	-	-	73.436.364
							-	-	139.800.000	139.800.000
							(139.800.000)	-	-	(139.800.000)
	10.318.151.567				10.690.650.977	10.690.650.977	10.690.650.977	2.407.229.090	139.800.000	23.555.831.634
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	10.318.151.567				10.318.151.567	10.318.151.567	6.888.310.715	2.297.928.998	-	19.504.391.279
Khấu hao trong năm	-				-	-	1.029.385.629	50.995.272	81.604.944	1.161.985.845
Tăng khác	-				-	-	-	-	20.375.587	20.375.587
Giảm khác	-				-	-	(20.375.587)	-	-	(20.375.587)
Số dư cuối năm	10.318.151.567				10.318.151.567	10.318.151.567	7.897.320.757	2.348.924.270	101.980.531	20.666.377.124
Giá trị còn lại										
Số dư đầu năm	-				-	-	3.868.703.899	109.300.093	-	3.978.003.991
Số dư cuối năm	-				-	-	2.793.330.221	58.304.821	37.819.469	2.889.454.510

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.964.456.452 VND.

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.195.286 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	31/12/2022	Dự phòng	Giá trị	31/12/2021	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tài sản tài chính						
Phải thu về cho vay	15.500.000.000	-	13.000.000.000	-	-	13.000.000.000
Phải thu khách hàng	177.928.982.900	(61.034.183.850)	168.982.396.400	(5.487.983.400)	116.894.799.050	163.494.413.000
Phải thu khác	153.821.423.252	(1.125.096.123)	141.333.605.734	(1.325.096.123)	152.696.327.129	140.008.509.611
Tiền và các khoản tương đương tiền	285.678.828	-	956.945.592	-	285.678.828	956.945.592
TỔNG CỘNG	363.036.084.980	(62.159.279.973)	337.272.947.726	(6.813.079.523)	300.876.805.007	330.459.868.203
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	98.116.755.528	-	112.766.205.528	-	-	112.766.205.528
Phải trả người bán	43.023.785.091	-	68.010.954.434	-	43.023.785.091	68.010.954.434
Chi phí phải trả	82.501.213.672	-	71.950.564.726	-	82.501.213.672	71.950.564.726
Phải trả khác	71.912.511.288	-	14.080.065.008	-	71.912.511.288	14.080.065.008
TỔNG CỘNG	295.554.265.579	-	266.807.789.696	-	295.554.265.579	266.807.789.696



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THỦ

Bình Thuận, ngày 20 tháng 04 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



DƯƠNG HÙNG BIỆN