CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 013/2023/CBTT-BII	*Bình Thuận, ngày 31 tháng 03 năm 2023*

Kính gửi: **- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước**

- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Bảo Thư

2. Mã CK: BII

3. Địa chỉ trụ sở Công ty: Lô DH-DV, đường số 1, Cụm Công nghiệp Tân Bình 1, xã Tân Bình, Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam

4. Điện thoại: 028 9999 9999 Fax:

5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Dương Hùng Biện – Chức vụ: Tổng Giám Đốc

6. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Bảo Thư.

Nội dung giải trình:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động của kỳ báo cáo thay đổi từ 20% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước; và Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Thay đổi
LNST tại báo cáo riêng	53.638.584.287 đ	-93.031.016.991 đ	-273,44%
LNST tại báo cáo hợp nhất	32.613.463.527 đ	-118.306.860.337 đ	-462,75%

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế của Công ty tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 giảm lần lượt là 273,44% và 462,75% do Công ty không có khoản lợi nhuận nào đáng kể từ việc kinh doanh, đồng thời do trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, dẫn đến khoản lỗ tại Công ty mẹ.

Ngoài ra, các khoản lỗ của các Công ty con cũng gây ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh trên báo cáo hợp nhất của Công ty.

7. Địa chỉ Website đăng tải: https://bidico.com.vn/bao-cao-tai-chinh.htm

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

Nơi nhận:
- Như trên.
- Lưu: Phòng KT, QHCĐ.

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3400555146 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ TX.LA GI - T.BÌNH THUẬN

DƯƠNG HÙNG BIỆN

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3400555146, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ, S=Bình Thuận, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023-03-31 18:42:42

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
An independent member firm of Moore Global Network Limited

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 39

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

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 đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính 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.

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.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 576,8 tỷ đồng.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

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).

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

Tên viết tắt: BIDICO.

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 của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

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

Hội đồng Quản trị, Uỷ Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính 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	Lục Tấn Huy	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	Trần Sĩ Chương	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 12/9/2022)

Uỷ 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	Lữ Trọng Kiên	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 14/12/2022)
Ông	Hà Phương Bắc	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 14/12/2022)
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

Ông	Dương Hùng Biện	Tổng Giám đốc (Từ ngày 14/12/2022 đến nay)
Ông	Lữ Trọng Kiên	Tổng Giám đốc (Từ ngày 21/7/2022 đến 14/12/2022)
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)

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 Công ty.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

6. Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 3400555148 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ TX.LA GI T.BÌNH THUẬN

.....

Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0722410-1R/MOORE AISC-DN5

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 6 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán 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 ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác, phải trả người bán ngắn hạn, người mua trả tiền trước ngắn hạn, 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 trả trước cho người bán ngắn hạn và các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn. 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	19.709.200.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6.209.621.997
Phải thu khác ngắn hạn	136	V.5	44.650.000.000
Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10a	2.457.609.491
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	102.350.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	23.126.755.528

MOORE AISC

- Theo thuyết minh V.9 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, Công ty 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 Công ty trong việc thu hút đầu tư vào các dự án này. Do vậy, với các tài liệu hiện có tại Công ty 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 kèm theo hay không.

- Theo thuyết minh V.13 - Chi phí phải trả, trong năm Công ty đã ghi nhận một khoản lãi phải trả với giá trị là 2.362.825.000 VND vào kết quả hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, Chúng tôi không được cung cấp đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến việc ghi nhận chi phí này là phù hợp theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam. 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 Công ty tiếp tục lỗ 93.031.016.991 VND và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 97.165.438.239 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tổng tài sản của công ty là 219.450.577.946 VND và các các khoản vay và nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán là 52.408.436.761 VND. Đồng thời, trong năm Công ty có sự thay đổi ban lãnh đạo cấp cao liên tục gây ảnh hưởng đến các hoạt động và định hướng kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty 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.

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 Công ty. 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 đính kèm.

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

Đỗ Thị Hằng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4226-2023-005-1

Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc 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**		**74.954.443.650**	**62.334.016.496**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**116.030.480**	**752.614.898**
1. Tiền	111		116.030.480	752.614.898
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**		**72.059.768.330**	**57.392.748.483**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	25.805.723.400	6.138.783.400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	6.484.623.404	56.573.618.293
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	46.432.501.049	1.543.426.313
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4a,5	(6.663.079.523)	(6.863.079.523)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**-**	**95.063.075**
1. Hàng tồn kho	141		4.318.107	99.381.182
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.318.107)	(4.318.107)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.778.644.840**	**4.093.590.040**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.760.842.399	3.283.605.781
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	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

Cho năm tài chính kết thúc 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**		**699.085.139.707**	**837.202.994.338**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	275.001.407	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**		**96.124.290**	**172.468.443**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	96.124.290	172.468.443
- Nguyên giá	*222*		*2.593.849.490*	*2.520.413.126*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(2.497.725.200)*	*(2.347.944.683)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.9**	**156.061.820.449**	**176.109.917.833**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		156.061.820.449	176.109.917.833
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**542.927.194.968**	**660.920.608.062**
1. Đầu tư vào công ty con	251		625.600.000.000	676.600.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(82.672.805.032)	(15.679.391.938)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		-	-
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**774.039.583.357**	**899.537.010.834**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc 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**		**294.405.021.596**	**326.871.432.082**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**294.405.021.596**	**326.871.432.082**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10a	2.781.809.491	3.390.672.354
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	134.300.000.000	84.441.178.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12a	676.661.976	327.530.944
4. Phải trả người lao động	314		2.016.962.845	1.713.717.814
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	77.820.644.891	71.636.223.082
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.14a	53.682.186.865	127.585.903.560
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	23.126.755.528	37.776.205.528
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**		**-**	**-**
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		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc 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**		**479.634.561.761**	**572.665.578.752**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.16**	**479.634.561.761**	**572.665.578.752**
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		(97.165.438.239)	(4.134.421.248)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(4.134.421.248)*	*(57.773.005.535)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*(93.031.016.991)*	*53.638.584.287*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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**		**774.039.583.357**	**899.537.010.834**

Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

M.S.D.N: 3400555146 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ TX. LA GI - T. BÌNH THUẬN

Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1a	22.414.309.092	16.327.545.458
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1b	22.414.309.092	16.327.545.458
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	22.127.684.524	14.974.129.843
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**286.624.568**	**1.353.415.615**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	662.606	1.915.062.894
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	76.630.074.138	(52.821.482.256)
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*3.006.076.044*	*5.084.733.662*
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	8.052.020.658	6.027.905.193
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**(84.394.807.622)**	**50.062.055.572**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	4.506.959.655
12. Chi phí khác	32	VI.7	8.636.209.369	930.430.940
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(8.636.209.369)**	**3.576.528.715**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(93.031.016.991)**	**53.638.584.287**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**(93.031.016.991)**	**53.638.584.287**

Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**(93.031.016.991)**	**53.638.584.287**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.5	149.780.517	229.461.574
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	66.493.413.094	13.491.044.351
- 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		-	(91.313.629.762)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	3.006.076.044	5.084.733.662
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(23.381.747.336)**	**(18.869.805.888)**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(16.302.074.647)	208.606.256.459
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		95.063.075	(95.063.075)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		51.442.011.983	(106.720.502.551)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		-	8.674.600.151
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(815.520.765)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- 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**		**11.037.732.310**	**91.595.485.096**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(474.866.728)	(48.063.467.305)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		3.450.000.000	19.552.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(651.768.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	573.722.931.850
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	39.616.438
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**2.975.133.272**	**(106.516.646.290)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	13.316.929.636	116.329.046.925
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(27.966.379.636)	(101.679.596.925)
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)**	**14.649.450.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(636.584.418)**	**(271.711.194)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**752.614.898**	**1.024.326.092**
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**	**116.030.480**	**752.614.898**

Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 576,8 tỷ đồng.

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

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 19 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 16 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách công ty con

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

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	Dịch vụ	100,00%	100,00%	100,00%
Địa chỉ: Số BN2-KL15 KDC phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.				
Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Địa chỉ: Ấp Hòa Tân, Xã Định Thành, Huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang, Việt Nam.				
Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân	Kinh doanh 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 Cổ Phần Louis Mega Tower	Kinh doanh bất động sản	88,53%	88,53%	88,53%
Địa chỉ: Số 163A Đường Phan Văn Hớn, Ấp 7, Xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
Công ty TNHH Toccoo Viet Nam	Chế biến và bảo quản rau quả	85%	85%	85%
Địa chỉ: Số 14 Nguyễn Văn Vĩnh, phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				

7.2 Danh sách chi nhánh:

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

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

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

Các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá 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.

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

5.1 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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*05 - 10 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*06 - 08 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 năm*

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

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

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

Bất động sản đầu tư: Là 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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 vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: 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".

11. 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,...

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.

12. 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.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

13. 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 doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ lãi tiền gửi.

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

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

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ, các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư 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. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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 Thắng Hải 1 là 789.917 đ/m2.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí lãi vay, chi phí dự phòng các khoản đầu tư và các 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.

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

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

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

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

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

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

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai, nên Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

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 Công ty là: 20%.

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng 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. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

19. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền	**116.030.480**	**752.614.898**
Tiền mặt	25.010.138	65.910.781
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	91.020.342	686.704.117
Cộng	**116.030.480**	**752.614.898**

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 35 - 36.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ông Phạm Quốc Anh (*)	19.430.000.000	-	-	-
Phải thu khách hàng là bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	109.200.000	-	8.000.000	-
Khách hàng khác	6.266.523.400	(5.487.983.400)	6.130.783.400	(5.487.983.400)
Cộng	**25.805.723.400**	**(5.487.983.400)**	**6.138.783.400**	**(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	**6.484.623.404**	**(50.000.000)**	**56.573.618.293**	**(50.000.000)**
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng và Thương mại Đặng Gia	2.550.207.850	-	2.550.207.850	-
Công ty TNHH Thương mại VLXD và Xây lắp Kim Châu	1.005.651.143	-	625.651.143	-
Công ty TNHH Chuẩn Xanh	800.000.000		600.000.000	
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	-	-	30.921.251.252	-
Các nhà cung cấp khác	2.128.764.411	(50.000.000)	21.876.508.048	(50.000.000)
b. Dài hạn	**275.001.407**	**(275.001.407)**	**575.001.407**	**(575.001.407)**
Các nhà cung cấp khác	275.001.407	(275.001.407)	575.001.407	(575.001.407)
Cộng	**6.759.624.811**	**(325.001.407)**	**57.148.619.700**	**(625.001.407)**

5. Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Ngắn hạn				
Phải thu khác	44.929.955.049	(1.125.096.123)	1.525.455.049	(1.325.096.123)
+ Ông Nguyễn Phạm Xuân Vũ	*17.000.000.000*	-	-	-
+ Bà Nguyễn Thị Trúc Linh	*26.600.000.000*	-	-	-
+ Các đối tượng khác	*1.329.955.049*	*(1.125.096.123)*	*1.525.455.049*	*(1.325.096.123)*
Tạm ứng	449.546.000	-	14.971.264	-
Ký quỹ ngắn hạn	1.053.000.000	-	3.000.000	-
Cộng	**46.432.501.049**	**(1.125.096.123)**	**1.543.426.313**	**(1.325.096.123)**

6. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 37.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Hàng hóa	-	-	95.063.075	-
Thành phẩm	4.318.107	(4.318.107)	4.318.107	(4.318.107)
Cộng	**4.318.107**	**(4.318.107)**	**99.381.182**	**(4.318.107)**

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 4.318.107 VND.

8. Tài sản cố định hữu hình: Xem thuyết minh trang 38.

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**156.061.820.449**	-	**176.109.917.833**	-
Các công trình xây dựng	**156.061.820.449**	-	**176.109.917.833**	-
(1) Công trình Cụm công nghiệp Thắng Hải 1	19.010.300.053	-	18.608.869.689	-
(2) Công trình Cụm công nghiệp Thắng Hải 2	91.903.844.157	-	91.903.844.157	-
(3) Công trình Cụm công nghiệp Tân Bình	31.511.312.602	-	31.511.312.602	-
(4) Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất	13.636.363.637	-	34.085.891.385	-
Cộng	**156.061.820.449**	-	**176.109.917.833**	-

(1) Công trình Cụm công nghiệp Thắng 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.

(2) Công trình Cụm công nghiệp Thắng 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 Thắng 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 cổng chính và cổng 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 Công ty vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, dự kiến sẽ thanh lý không tiếp tục nhận chuyển nhượng này trong thời gian tới.

10. 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				
Công ty TNHH Tổng hợp Minh Châu	350.000.000	350.000.000	350.000.000	350.000.000
Các đối tượng khác	2.431.809.491	2.431.809.491	3.040.672.354	3.040.672.354
Cộng	**2.781.809.491**	**2.781.809.491**	**3.390.672.354**	**3.390.672.354**
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty TNHH Tổng hợp Minh Châu	350.000.000	350.000.000	350.000.000	350.000.000
Các đối tượng khác	1.821.652.491	1.821.652.491	1.083.440.796	1.083.440.796
Cộng	**2.171.652.491**	**2.171.652.491**	**1.433.440.796**	**1.433.440.796**

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

11. 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 khách hàng khác	1.150.000.000	291.178.800
Cộng	**134.300.000.000**	**84.441.178.800**

(1) Công ty Cổ phần VKC Holdings (VKC) 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 tại Công ty TNHH Toccoo Viet Nam (tương đương 85% vốn điều lệ).

(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 Thắng 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.

(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 Thắng 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.

12. 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 thu nhập cá nhân	327.530.944	585.760.754	236.629.722	676.661.976
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	**327.530.944**	**588.760.754**	**239.629.722**	**676.661.976**
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	809.802.441	208.000.000	416.000.000	1.017.802.441
Thuế giá trị gia tăng	181.818	181.818	-	-
Cộng	**809.984.259**	**181.818**	**-**	**1.017.802.441**

13. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	**77.820.644.891**	**71.636.223.082**
Chi phí thi công CSHT tại KCN Thắng Hải I (*)	13.624.193.481	13.624.193.481
Chi phí thi công CSHT tại KCN Thắng Hải II (*)	23.779.248.760	23.779.248.760
Chi phí thi công CSHT tại KCN Tân Bình I	1.992.792.339	1.992.792.339
Tiền thuê đất CCN Thắng Hải I và II phải trả	15.661.800.000	15.661.800.000
Chi phí lãi vay phải trả	19.780.880.985	15.959.284.176
Chi phí lãi phải trả khoản tiền đặt cọc của VKC (**)	2.362.825.000	-
Chi phí phải trả khác	618.904.326	618.904.326
Cộng	**77.820.644.891**	**71.636.223.082**

(*) Là các chi phí thi công cơ sở hạ tầng, liên quan đến phần diện tích đã chuyển nhượng, cho thuê tại KCN Thắng Hải 1 và Thắng 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.11).

14. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	**53.682.186.865**	**127.585.903.560**
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 khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh X.3)	45.045.600.000	120.044.600.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.390.555.041	7.389.374.677
- 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*
- Nguyễn Minh Lương	*61.407.284*	*58.336.920*
- Các khoản phải trả khác	*3.699.642.962*	*3.701.532.962*
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.050.000.000	-
Cộng	**53.682.186.865**	**127.585.903.560**

b. Phải trả khác quá hạn chưa 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**

15. 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				
Vay cá nhân	-	-	14.649.450.000	14.649.450.000
Nguyễn Minh Lương	-	-	*14.649.450.000*	*14.649.450.000*
Vay dài hạn đến hạn trả	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528
(1) 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	**23.126.755.528**	**23.126.755.528**	**37.776.205.528**	**37.776.205.528**
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
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	**23.126.755.528**	**23.126.755.528**	**23.126.755.528**	**23.126.755.528**

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

(1) Thuyết minh khoản vay Ngân hàng:

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

Hợp đồng tín dụng số 338/HĐTD-SCB-CNGĐ.16 ngày 03/8/2016. Số dư cuối năm: 450.800.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất vay: 11,2%/năm. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe Mitsubishi Pajero. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.

Hợp đồng tín dụng số 182/HĐTD-SCB-CNGĐ.16 ngày 06/5/2016 và 6 phụ lục bổ sung với số tiền được vay là 30 tỷ đồng. Số dư cuối năm: 22.675.955.528 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất vay: 10,8%/năm. Mục đích vay: Hoàn lại phần vốn tự có mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư đã sử dụng để đầu tư dự án "Nhà máy Chế biến Cát Bình Thuận" tại Lô A1, Cụm Công nghiệp Thắng Hải, xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp quyền sử dụng đất tại nhà máy chế biến cát Bình Thuận tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

16. 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	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	**576.800.000.000**	**(57.773.005.535)**	**519.026.994.465**
Lãi trong năm	-	53.638.584.287	**53.638.584.287**
Số dư tại ngày 31/12/2021	**576.800.000.000**	**(4.134.421.248)**	**572.665.578.752**
Số dư tại ngày 01/01/2022	**576.800.000.000**	**(4.134.421.248)**	**572.665.578.752**
Lỗ trong năm	-	(93.031.016.991)	**(93.031.016.991)**
Số dư tại ngày 31/12/2022	**576.800.000.000**	**(97.165.438.239)**	**479.634.561.761**

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**

** Số lượng cổ phiếu quỹ: Không có.*

** Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: Không phát sinh.*

16. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Vốn góp của chủ sở hữu	**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	-	-

d. Cổ phiếu	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	57.680.000	57.680.000
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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2022**	**Năm 2021**
a. Doanh thu		
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	20.800.000.000	-
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 cung cấp dịch vụ	-	785.000.000
Cộng	**22.414.309.092**	**16.327.545.458**

b. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	20.800.000.000	-
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 cung cấp dịch vụ	-	785.000.000
Cộng	**22.414.309.092**	**16.327.545.458**

2. Giá vốn hàng bán	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	20.742.277.748	-
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 cung cấp dịch vụ	-	785.000.000
Cộng	**22.127.684.524**	**14.974.129.843**

3. Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Lãi tiền gửi	662.606	42.662.894
Doanh thu tài chính khác	-	1.872.400.000
Cộng	**662.606**	**1.915.062.894**

4. Chi phí tài chính	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay	3.006.076.044	5.084.733.662
Lãi từ khoản nhận đặt cọc của VKC	2.362.825.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính	66.993.413.094	15.171.644.679
Hoàn nhập dự phòng do thanh lý khoản đầu tư	-	(84.924.340.597)
Lỗ từ bán các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh	4.267.760.000	11.846.480.000
Cộng	**76.630.074.138**	**(52.821.482.256)**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân viên quản lý	5.807.682.787	4.675.801.373
Chi phí đồ dùng văn phòng	179.906.949	25.350.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	149.780.517	229.461.574
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	288.664.734
Hoàn nhập dự phòng	(500.000.000)	(1.680.600.328)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.057.245.189	745.766.566
Chi phí bằng tiền khác	354.405.216	1.743.461.274
Cộng	**8.052.020.658**	**6.027.905.193**

6. Thu nhập khác	Năm 2022	Năm 2021
Thu nhập từ thanh lý dự án mỏ cát trắng Tân Phước	-	29.686.928
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng đất và tài sản trên đất	-	4.477.272.727
Cộng	**-**	**4.506.959.655**

7. Chi phí khác	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí xử lý tổn thất tài sản	7.953.209.369	280.822.075
Chi phí phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	683.000.000	345.321.786
Chi phí xử lý quyền khai thác khoáng sản	-	304.287.079
Cộng	**8.636.209.369**	**930.430.940**

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2022	Năm 2021
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(93.031.016.991)**	**53.638.584.287**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**11.641.622.807**	**585.109.154**
Các khoản điều chỉnh tăng	11.641.622.807	585.109.154
+ Chi phí không được trừ	*683.000.000*	*585.109.154*
+ Chi phí lãi vay theo Nghị định 132	*3.005.413.438*	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	**(81.389.394.184)**	**54.223.693.441**
4. Chuyển lỗ của các năm trước	-	**(58.435.590.381)**
5. Thu nhập chịu thuế hiện hành trừ chuyển lỗ năm trước	**(81.389.394.184)**	**(4.211.896.940)**
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-

Nghĩa vụ của Công ty về thuế và các khoản phải nộp nhà nước sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật, các văn bản dưới luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cụ thể của cơ quan thuế.

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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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 Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022		
VND	+100	(230.357.352)
VND	-100	230.357.352
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		
VND	+100	(370.895.014)
VND	-100	370.895.014

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

Rủi ro về bất động sản

Công ty 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. Công ty 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. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

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

	Các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
>181 ngày	6.938.080.930
Tổng cộng giá trị ghi sổ	**6.938.080.930**
Dự phòng giảm giá trị	(6.938.080.930)
Giá trị thuần	-
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 Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản 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 Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	**Tổng cộng**
Các khoản vay và nợ	23.126.755.528	-	-	**23.126.755.528**
Phải trả người bán	2.781.809.491	-	-	**2.781.809.491**
Chi phí phải trả	77.820.644.891	-	-	**77.820.644.891**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	49.864.443.086	-	-	**49.864.443.086**
Cộng	**153.593.652.996**	-	-	**153.593.652.996**
Ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Các khoản vay và nợ	37.776.205.528	-	-	**37.776.205.528**
Phải trả người bán	3.390.672.354	-	-	**3.390.672.354**
Chi phí phải trả	71.636.223.082	-	-	**71.636.223.082**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	123.804.469.882	-	-	**123.804.469.882**
Cộng	**236.607.570.846**	-	-	**236.607.570.846**

Rủi ro thanh khoản là cao. Công ty cam kết trả nợ và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khi đủ nguồn lực tài chính.

Tài sản đảm bảo

Công ty 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.15 - Vay và nợ thuê tài chính).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: Xem thuyết minh trang 39.

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.

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

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

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

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	**Năm 2022**	**Năm 2021**
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	13.316.929.636	116.329.046.925

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	**Năm 2022**	**Năm 2021**
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	27.966.379.636	101.679.596.925

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Trong kỳ, Công ty 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 31/8/2021. Theo công văn ngày 04/7/2022 về việc hoàn trả lại hiện trạng ban đầu khi trả mặt bằng của Công ty Kim Cương gửi Công ty đã yêu cầu Công ty 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 08/4/2022 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Tư Vấn thiết kế và Xây dựng UK "gọi tắt là 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. Công ty đã ứng trước tiền thi công cho Công ty UK là 500.000.000 VND. Tháng 5/2022, Công ty 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, Công ty và Công ty UK chưa thực hiện nghiệm thu và xác định nghĩa vụ phải trả của Công ty về hợp đồng thiết kế thi công này.

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 Công ty 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.

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

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 thuyết minh trong báo cáo tài chính.

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

Không có sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính quan trọng nào yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	**Mối liên hệ**
Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên Uỷ ban kiểm toán
Ông Dương Hùng Biên	Tổng Giám đốc
Ông Lữ Trọng Kiên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hà Phương Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH MTV Đô thị An Sinh Định Thành	Công ty con
Công ty Cổ Phần Louis Mega Tower	Công ty con
Công ty TNHH Toccoo Viet Nam	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân	Công ty con
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	Công ty con
Công ty Cổ phần Louis Holding	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
Bà Nguyễn Giang Quyên	Bên liên quan trước đây
Ông Mai Hồng Phúc	Bên liên quan trước đây
Ông Trần Hữu Vân	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
Ông Trần Hữu Vân	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	150.700.000.000

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
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
Công ty TNHH MTV Cát Tường	Thanh lý quyền khai thác mỏ cát trắng Tân Phước	-	8.400.000.000
Công ty TNHH Thương mại tài chính Hồng Việt	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	60.000.000.000
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 TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	Cấn trừ công nợ	75.000.000.000	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Công ty Cổ phần Louis Holding	109.200.000	8.000.000
Cộng	**109.200.000**	**8.000.000**

Trả trước cho người bán	**31/12/2022**	**01/01/2022**
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	-
Cộng	**30.000.000**	**-**

Người mua trả tiền trước	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar	(17.550.000.000)	-
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	(31.450.000.000)	-
Cộng	**(49.000.000.000)**	**-**

Phải trả khác	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Bà Nguyễn Thị Mai	(44.600.000)	(44.600.000)
Ông Hà Phương Bắc	(1.000.000)	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	(45.000.000.000)	(45.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	-	(75.000.000.000)
Cộng	**(45.045.600.000)**	**(120.044.600.000)**

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

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		**Năm 2022**	**Năm 2021**
Ông Hoàng Xuân Hạnh	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 14/9/2022)	503.076.923	103.221.000
Ông Lục Tấn Huy	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 04/4/2022)	109.000.000	254.210.341
Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 24/02/2022)	175.000.000	158.473.450
Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 21/7/2022)	1.025.279.665	-
Ông Ngô Hữu Nghĩa	Chủ tịch	282.692.308	-
Ông Nguyễn Phước Du Phong	Thành viên	14.615.385	-
Ông Dương Hùng Biện	Tổng Giám đốc	149.576.923	-
Ông Hà Phương Bắc	Phó Tổng Giám đốc	138.615.385	-
Ông Lữ Trọng Kiên	Phó Tổng Giám đốc	239.038.462	-
Ông Lê Quang Nhuận	Chủ tịch	-	545.986.531
Ông Nguyễn Văn Dũng	Thành viên	-	270.000.000
Ông Huỳnh Quang Vinh	Thành viên	-	132.279.167
Ông Võ Phú Nông	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 18/6/2021)		
Ông Nguyễn Quốc Hổ	Thành viên (miễn nhiệm ngày 08/02/2021)		
Ông Trương Tấn Hùng	Tư vấn		
Ông Ngô Thục Vũ	Phó Tổng Giám đốc	-	100.000.000
Ông Võ Kim Nguyên	Trưởng ban Quan hệ Cổ đông	-	309.754.948
Cộng		**2.636.895.050**	**1.873.925.437**

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

Công ty đang cơ cấu vốn đầu tư vào các công ty, vốn đầu tư vào các dự án và sắp xếp lại hoạt động kinh doanh của Công ty, đồng thời Công ty chỉ hoạt động kinh doanh ở tỉnh Bình Thuận, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc không có sự khác biệt đáng kể rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Công ty tiếp tục lỗ 93.031.016.991 VND và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 97.165.438.239 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tổng tài sản của công ty là 219.450.577.946 VND và các các khoản vay và nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán là 52.408.436.761 VND. Đồng thời, trong năm Công ty có sự thay đổi ban lãnh đạo cấp cao liên tục gây ảnh hưởng đến các hoạt động và định hướng kinh doanh của Công ty. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc đã có những đánh giá về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty trong 12 tháng tới, đồng thời đưa ra các kế hoạch duy trì và phát triển hoạt động của công ty như sau:

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định và cam kết thực hiện các giải pháp cấp thiết cho việc tìm kiếm, huy động các nguồn vốn đầu tư bên ngoài cho các dự án cũng như hối thúc việc thu hồi các công nợ phải thu từ các khách hàng, các bên liên quan,... hoặc khi các dự án mà Công ty đang đầu tư bắt đầu tạo ra doanh thu và ưu tiên thanh toán các khoản vay và nợ đến hạn nhằm duy trì các hoạt động kinh doanh cần thiết để đảm bảo cơ sở hoạt động liên tục của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc tin rằng các đánh giá trên là có sơ sở, các kế hoạch được đưa ra là có thể thực hiện và Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

M.S.D.N: 3400555146 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ - TX. LA GI - T. BÌNH THUẬN

Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc (a)	Dự phòng (b)	Giá trị hợp lý (**) (c)= (a) + (b)	Giá gốc (a)	Dự phòng (b)	Giá trị hợp lý (c)= (a) + (b)
- Đầu tư vào công ty con	**625.600.000.000**	**(82.672.805.032)**	**542.927.194.968**	**676.600.000.000**	**(15.679.391.938)**	**660.920.608.062**
(1) Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	133.600.000.000	(138.787.964)	133.461.212.036	133.600.000.000	(134.859.473)	133.465.140.527
(2) Công ty Cổ phần Louis Mega Tower	332.000.000.000	(5.741.033.920)	326.258.966.080	332.000.000.000	-	332.000.000.000
(3) Công ty TNHH Toccoo Viet Nam	85.000.000.000	(68.353.424.734)	16.646.575.266	85.000.000.000	(15.283.493.554)	69.716.506.446
(4) Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	45.000.000.000	(9.021.472)	44.990.978.528	45.000.000.000	(9.021.472)	44.990.978.528
(5) Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân	30.000.000.000	(8.430.536.942)	21.569.463.058	-	-	-
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	-	-	-	81.000.000.000	(252.017.439)	80.747.982.561
Cộng	**625.600.000.000**	**(82.672.805.032)**	**542.927.194.968**	**676.600.000.000**	**(15.679.391.938)**	**660.920.608.062**

- Tình hình hoạt động của các công ty con và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong năm:

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1602123321, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh An Giang cấp ngày 11 tháng 5 năm 2020, và đăng ký thay đổi lần thứ 8 cấp ngày 01 tháng 9 năm 2021, vốn điều lệ của Công ty TNHH Đô Thị An Sinh Định Thành là 155.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư đã thực góp 133.600.000.000 VND. Trong năm 2022, Công ty TNHH Đô Thị An Sinh Định Thành hoạt động kinh doanh lỗ và đã được trích lập dự phòng theo quy định.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0316962331, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 9 năm 2021 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 cấp ngày 12 tháng 01 năm 2023. Vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Louis Mega Tower là 375.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư là 88,53%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư đã thực góp 332.000.000.000 VND. Trong năm 2022, Công ty Cổ phần Louis Mega Tower hoạt động kinh doanh lỗ và đã được trích lập dự phòng theo quy định.

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100481429, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 01 năm 2001, và đăng ký thay đổi lần thứ 31 cấp ngày 10 tháng 8 năm 2022, vốn điều lệ của Công ty TNHH Toccoo Viet Nam là 100.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư là 85%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư đã thực góp 85.000.000.000 VND. Trong năm 2022, Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam hoạt động kinh doanh lỗ và đã được trích lập dự phòng theo quy định.

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

- Tình hình hoạt động của các công ty con và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong năm:

(4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3603594623, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23 tháng 10 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ Tầng Bảo Thư Trị An là 45.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư là 100%. Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ Tầng Bảo Thư Trị An hiện nay đã dừng hoạt động và Công ty hiện đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể theo quyết định số 01/2021/QĐGT ngày 12 tháng 8 năm 2021.

(5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501542880, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 28 tháng 01 năm 2010, và đăng ký thay đổi lần thứ 20 cấp ngày 31 tháng 1 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân là 30.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư đã thực góp 30.000.000.000 VND. Trong năm 2022, Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân hoạt động kinh doanh lỗ và đã được trích lập dự phòng theo quy định.

(**) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng 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 các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con theo giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại các đơn vị nhận đầu tư.

V.6. Nợ xấu

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước cho người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**6.938.080.930**	-		**7.438.080.930**	-	
Doanh nghiệp tư nhân Hạ Tiến	3.520.400.000	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	3.520.400.000	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm
Công ty TNHH Vận tải Thắng Hải	1.125.096.123	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	1.325.096.123	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm
Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Minh Hiền	1.967.583.400	-	Khoản trả trước khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	1.967.583.400	-	Khoản trả trước khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm
Trung tâm Quy Hoạch Và Đầu tư Tài Nguyên Nước	275.001.407	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	575.001.407	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm
Các đối tượng khác	50.000.000	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	50.000.000	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	908.444.944	66.363.636	1.545.604.546	-	**2.520.413.126**
Mua trong năm	-	*73.436.364*	-	-	***73.436.364***
Tăng khác	-	-	-	*139.800.000*	***139.800.000***
Giảm khác		*(139.800.000)*	-	-	***(139.800.000)***
Số dư cuối năm	908.444.944	-	1.545.604.546	139.800.000	**2.593.849.490**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	908.444.944	3.195.286	1.436.304.453	-	**2.347.944.683**
Khấu hao trong năm	-	*17.180.301*	*50.995.272*	*81.604.944*	***149.780.517***
Tăng khác	-	-	-	*20.375.587*	***20.375.587***
Giảm khác	-	*(20.375.587)*	-	-	***(20.375.587)***
Số dư cuối năm	908.444.944	-	1.487.299.725	101.980.531	**2.497.725.200**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	-	63.168.350	109.300.093	-	**172.468.443**
Số dư cuối năm	-	-	58.304.821	37.819.469	**96.124.290**

* 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.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.660.472.217 VND.

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 Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	25.805.723.400	(5.487.983.400)	6.138.783.400	(5.487.983.400)	20.317.740.000	650.800.000
- Phải thu khác	45.982.955.049	(1.125.096.123)	203.358.926	(1.325.096.123)	44.857.858.926	(1.121.737.197)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	116.030.480	-	752.614.898	-	116.030.480	752.614.898
TỔNG CỘNG	**71.904.708.929**	**(6.613.079.523)**	**7.094.757.224**	**(6.813.079.523)**	**65.291.629.406**	**281.677.701**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	23.126.755.528	-	37.776.205.528	-	23.126.755.528	37.776.205.528
- Phải trả người bán	2.781.809.491	-	3.390.672.354	-	2.781.809.491	3.390.672.354
- Chi phí phải trả	77.820.644.891	-	71.636.223.082	-	77.820.644.891	71.636.223.082
- Phải trả khác	49.864.443.086	-	123.804.469.882	-	49.864.443.086	123.804.469.882
TỔNG CỘNG	**153.593.652.996**	-	**236.607.570.846**	-	**153.593.652.996**	**236.607.570.846**