

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, QHCD.



DƯƠNG HÙNG BIỆN



MOORE AISC



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 THỦ**



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 06
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	07 - 10
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	11
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	12 - 13
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	14 - 45

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thu và các công ty con.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Công ty có một (01) chi nhánh:

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

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

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

Tên viết tắt: BIDICO.

Mã chứng khoán: BII.

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

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

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy Ban Kiểm toán nội bộ

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

4. Kiểm toán độc lập

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

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

6. Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: A0722410-HN/MOORE AISC-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 VÀ CÁC CÔNG
TY CON**

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Từ chối đưa ra ý kiến

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



Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện

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

Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Đỗ Thị Hằng

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		411.504.558.252	448.562.047.592
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	285.678.828	956.945.592
1. Tiền	111		285.678.828	956.945.592
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		396.882.241.003	401.402.812.168
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	177.928.982.900	168.982.396.400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	29.911.990.904	77.034.918.293
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	15.500.000.000	13.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	235.750.547.172	149.248.576.998
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4a,6	(62.209.279.973)	(6.863.079.523)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8a	11.322.361.628	41.879.076.584
1. Hàng tồn kho	141		11.951.124.151	41.883.394.691
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(628.762.523)	(4.318.107)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.014.276.793	4.323.213.248
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.996.474.352	3.513.228.989
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	1.017.802.441	809.984.259
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		564.543.534.413	552.042.446.704
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		20.200.000.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	20.475.001.407	575.001.407
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(275.001.407)	(575.001.407)
II. Tài sản cố định	220		369.944.035.483	349.404.677.991
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	2.889.454.510	3.978.003.991
- Nguyên giá	222		23.555.831.634	23.482.395.270
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.666.377.124)	(19.504.391.279)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	367.054.580.973	345.426.674.000
- Nguyên giá	228		375.426.674.000	345.426.674.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.372.093.027)	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		156.296.002.267	176.109.917.833
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8b	234.181.818	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	156.061.820.449	176.109.917.833
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	3.378.684.061	10.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.621.315.939)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		14.724.812.602	16.527.850.880
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		14.724.812.602	16.527.850.880
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		976.048.092.665	1.000.604.494.296

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		452.978.070.062	359.227.611.356
I. Nợ ngắn hạn	310		436.494.655.019	356.142.878.932
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12a	43.023.785.091	68.010.954.434
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13a	134.300.000.000	84.441.178.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	679.661.976	330.530.944
4. Phải trả người lao động	314		2.016.962.845	1.713.717.814
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	82.501.213.672	71.950.564.726
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	75.856.275.907	16.929.726.686
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	98.116.755.528	112.766.205.528
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		16.483.415.043	3.084.732.424
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		16.483.415.043	3.084.732.424
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		523.070.022.603	641.376.882.940
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	523.070.022.603	641.376.882.940
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		576.800.000.000	576.800.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		576.800.000.000	576.800.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(98.924.040.680)	9.277.952.087
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9.277.952.087	(22.854.748.332)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(108.201.992.767)	32.132.700.419
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		45.194.063.283	55.298.930.853
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		976.048.092.665	1.000.604.494.296

Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023



Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023



Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	43.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	13.316.929.636	334.779.046.925
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(27.966.379.636)	(355.139.596.925)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.649.450.000)	22.639.450.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(671.266.764)	(1.624.258.179)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		956.945.592	2.581.203.771
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	285.678.828	956.945.592

Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023



Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

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

Công ty có một (01) chi nhánh:

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

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

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

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

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Tổng số các Công ty con

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

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

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

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

7.3 Danh sách chi nhánh

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

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1.1 Các nghiệp vụ nhận chuyển nhượng vốn góp trong năm

Mua lại Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân

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

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

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

1.2 Các nghiệp vụ giải thể công ty con trong năm

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Tài sản cố định vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

6.3 Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc 05 - 10 năm

Máy móc, thiết bị 05 - 11 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 06 - 10 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 năm

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Công trình khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm trích trước chi phí thi công cơ sở hạ tầng, tiền thuê đất, chi phí lãi vay, các chi phí khác... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

Cụ thể:

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

12. Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	43.023.785.091	43.023.785.091	68.010.954.434	68.010.954.434
DNTN Kinh doanh Lương thực Đắc Thành	10.320.000.000	10.320.000.000	10.320.000.000	10.320.000.000
Công ty TNHH Việt ASD	16.396.880.000	16.396.880.000	16.396.880.000	16.396.880.000
Công ty TNHH Ferino	-	-	21.690.341.080	21.690.341.080
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Nguyễn Khang	-	-	10.041.250.000	10.041.250.000
Các đối tượng khác	16.306.905.091	16.306.905.091	9.562.483.354	9.562.483.354
Cộng	43.023.785.091	43.023.785.091	68.010.954.434	68.010.954.434
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
DNTN Kinh doanh Lương thực Đắc Thành	10.320.000.000	10.320.000.000	10.320.000.000	10.320.000.000
Công ty TNHH Việt ASD	16.396.880.000	16.396.880.000	16.396.880.000	16.396.880.000
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Nguyễn Khang	10.041.250.000	10.041.250.000	10.041.250.000	10.041.250.000
Các đối tượng khác	5.569.498.091	5.569.498.091	7.519.251.796	7.519.251.796
Cộng	42.327.628.091	42.327.628.091	44.277.381.796	44.277.381.796

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	134.300.000.000	84.441.178.800
(1) Công ty Cổ phần VKC Holdings	84.150.000.000	84.150.000.000
(2) Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar	17.550.000.000	-
(3) Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng	31.450.000.000	-
Các đối tượng khác	1.150.000.000	291.178.800
Cộng	134.300.000.000	84.441.178.800

(1) Công ty Cổ phần VKC Holdings đã trả trước cho Công ty theo hợp đồng số: 01/HĐCN-2021 ngày 06 tháng 12 năm 2021 về việc mua lại toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Bảo Thư 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 Thăng Hải 1 với giá thuê quyền sử dụng đất là 39.000.000.000 VND với mục đích thuê để xây dựng nhà máy nước giải khát.

(3) Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng ứng trước theo hợp đồng số 0504/2022/HDTD/LL-LDP ngày 05/4/2022 về việc cho thuê một phần diện tích đất tại cụm công nghiệp Thăng Hải 1 và theo hợp đồng số 0104/2022/HDTV/LL-LDP ngày 04/4/2022 về việc ủy thác thực hiện tư vấn phát triển dự án Trung tâm thương mại Nguyễn Kim Đà Lạt.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Thuyết minh khoản vay Ngân hàng

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

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

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

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

18. Vốn chủ sở hữu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2022	01/01/2022
Các cổ đông khác	100,00%	576.800.000.000	576.800.000.000
Cộng	100,00%	576.800.000.000	576.800.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	31/12/2022	01/01/2022
Vốn góp của chủ sở hữu	576.800.000.000	576.800.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	576.800.000.000	576.800.000.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	576.800.000.000	576.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cộng	576.800.000.000	576.800.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.680.000	57.680.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.680.000	57.680.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.680.000	57.680.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.680.000	57.680.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

Rủi ro về Bất động sản

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

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

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các cam kết và thông tin tài chính khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

	Mối liên hệ
Ông Ngô Hữu Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
Hà Phương Bắc	Thành viên HĐQT
Nguyễn Phước Du Phong	Thành viên HĐQT
Ông Dương Hùng Biện	Tổng Giám đốc
Ông Lữ Trọng Kiên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hà Phương Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên Ủy ban kiểm toán
Công ty Cổ phần Louis Holding	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH Thương mại tài chính Hồng Việt	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Cát Tường	Bên liên quan trước đây
Ông Lục Tấn Huy	Bên liên quan trước đây
Bà Nguyễn Thị Mai	Bên liên quan trước đây
Ông Hoàng Xuân Hạnh	Bên liên quan trước đây
Ông Lục Tấn Huy	Bên liên quan trước đây
Bà Nguyễn Giang Quyên	Bên liên quan trước đây
Ông Võ Phú Nông	Bên liên quan trước đây
Ông Mai Hồng Phúc	Bên liên quan trước đây
Ông Trần Hữu 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
Trịnh Văn Huy	Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư	28.500.000.000	-
	Mua quyền sử dụng đất	2.421.251.252	20.552.055.976
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	Cần trừ công nợ	75.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Phát triển Bình Thuận	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	150.700.000.000
Ông Trần Hữu Vân	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	49.808.900.000
Ông Trương Phúc Vinh	Chuyển nhượng vốn đầu tư	-	2.451.000.000
Ông Mai Hồng Phúc	Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư	-	75.000.000.000
Bà Từ Thị Hồng Thanh	Thanh lý quyền khai thác mỏ cát trắng Tân Phước	-	8.400.000.000
Công ty TNHH MTV Cát Tường		-	8.400.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (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	-
Ông Lục Tấn Huy	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 04/4/2022)	109.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 24/02/2022)	175.000.000	-
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	-	270.000.000
Ông Nguyễn Văn Dũng	Thành viên	-	270.000.000
Ông Huỳnh Quang Vinh	Thành viên	-	132.279.167
Ông Ngô Thục Vũ	Phó Tổng Giám đốc	-	100.000.000
Ông Võ Kim Nguyên	Trưởng ban Quan hệ Cổ đông	-	155.807.583
Cộng		2.636.895.050	978.086.750

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

Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và bán buôn gạo, các hoạt động kinh doanh của các công ty con hầu như không phát sinh, đồng thời doanh thu chủ yếu của Tập đoàn chỉ phát sinh 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, Tập đoàn không trình bày Báo cáo bộ phận.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Tập đoàn tiếp tục lỗ 118.306.860.337 VND và khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 98.924.040.680 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản nợ ngắn hạn của Tập đoàn đã vượt quá tổng tài sản của công ty là 24.990.096.767 VND và các khoản vay và nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán là 147.773.531.376 VND. Đồng thời, trong năm Tập đoàn có sự thay đổi ban lãnh đạo cấp cao liên tục gây ảnh hưởng đến các hoạt động và định hướng kinh doanh của Tập đoàn. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc đã có những đánh giá về khả năng tiếp tục hoạt động của Tập đoàn trong 12 tháng tới, đồng thời đưa ra các kế hoạch duy trì và phát triển hoạt động của Tập đoàn như sau:

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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

Mai Thị Kim Phượng
Người lập biểu kiêm Kế toán trưởng

Bình Thuận, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2023



Dương Hùng Biện
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	159.061.340.430	96.577.059.050	7.438.080.930	-
Doanh nghiệp tư nhân Hạ Tiến	3.520.400.000	-	3.520.400.000	-
Công ty TNHH Vận tải Thăng Hải	1.125.096.123	-	1.325.096.123	-
Công ty TNHH Chế biến thủy sản Minh Hiền	1.967.583.400	-	1.967.583.400	-
Trung tâm Quy Hoạch Và Đầu tư Tài Nguyên Nước	275.001.407	-	575.001.407	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Akisei	99.399.109.500	61.837.304.050	-	-
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Đại Liên Việt	10.829.500.000	5.414.750.000	-	-
Công ty Cổ phần Golden Paddy SG	41.888.400.000	29.321.880.000	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
Công ty TNHH Ferino	6.250.000	3.125.000	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán từ trên 1 tháng đến dưới 2 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
				Giá trị có thể thu hồi
				Đối tượng nợ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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



