

Số: 23 /CV-CT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH**
  - Mã chứng khoán: **BTT**
  - Địa chỉ: 2 - 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM
  - Điện thoại liên hệ: 028 3822.3390 - Fax: 028 3829.1389
  - E-mail: [benthanh@benthanhtsc.com](mailto:benthanh@benthanhtsc.com)

**2. Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành công bố Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023.

*(Đính kèm: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023.*

*Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023).*

- Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào cùng ngày tại đường dẫn [www.benthanhtsc.com](http://www.benthanhtsc.com)

Chúng tôi xin 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.

**Đại diện tổ chức**

**Người thực hiện công bố thông tin**

**P.TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023;
- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023.



**NGUYỄN THỊ MAI TRÂM**

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

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

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



# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 44

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành (gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước trước đây là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành theo Quyết định số 5435/QĐUB ngày 16/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM. Ngày 21/04/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002274 cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành. Qua các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hiện nay Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301164065 thay đổi lần thứ 24 ngày 09/08/2023 về thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

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

#### Hoạt động kinh doanh

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

**Tên tiếng Anh:** BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY.

**Tên viết tắt:** BEN THANH TSC.

**Mã chứng khoán:** BTT - Niêm yết và giao dịch tại HOSE Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh).

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

**Công ty con:** Công ty hiện có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp và một (01) công ty con sở hữu gián tiếp, tỷ lệ quyền sở hữu và biểu quyết ở các công ty con như sau:

	Tỷ lệ quyền sở hữu và biểu quyết của Công ty Cổ phần TM DV Bến Thành
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny	100%
Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên	75%

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm soát

Bà Hoàng Thanh Hải	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên
Bà Võ Thị Minh Ngân	Thành viên

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

Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Bảo Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ 01/06/2023)
Ông Trần Hải Thuận	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ 10/03/2023)
Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Kế toán trưởng

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

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

### 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 2023 của Tập đoàn.

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 các 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 Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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 Công ty và các công ty con với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và các công ty con 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

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

Tp. HCM, ngày 14 tháng 03 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Hữu Hoàng Vũ  
Tổng Giám đốc

Số: A0523218-HN/MOORE AISC-DN2

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành** (gọi tắt "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 14 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Bến Thành** và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. HCM, ngày 14 tháng 03 năm 2024

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



**Phạm Văn Vinh**

**Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0112-2023-005-1

**Nguyễn Như Yên**

**Kiểm toán viên**

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>164.296.211.956</b>	<b>122.502.011.066</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>40.897.975.301</b>	<b>18.307.676.244</b>
1. Tiền	111		15.775.397.893	13.285.016.231
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.122.577.408	5.022.660.013
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>66.790.000.000</b>	<b>59.480.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	66.790.000.000	59.480.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>16.465.120.708</b>	<b>15.500.046.786</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	990.514.772	120.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	505.448.350	623.730.955
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	14.363.000.000	15.331.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	3.888.157.586	2.430.315.831
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(3.282.000.000)	(3.005.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>36.571.366.363</b>	<b>25.836.754.467</b>
1. Hàng tồn kho	141		36.571.366.363	25.836.754.467
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.571.749.584</b>	<b>3.377.533.569</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	1.275.029.508	1.025.363.152
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.296.720.076	2.352.170.417
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>344.073.827.649</b>	<b>348.346.377.253</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>110.000.000</b>	<b>110.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	110.000.000	110.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>222.044.042.140</b>	<b>229.141.477.841</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	145.472.387.568	152.569.823.269
- Nguyên giá	222		252.791.521.360	252.812.311.178
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(107.319.133.792)	(100.242.487.909)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	76.571.654.572	76.571.654.572
- Nguyên giá	228		77.041.617.072	77.041.617.072
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(469.962.500)	(469.962.500)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>32.913.838.319</b>	<b>33.191.871.045</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		32.913.838.319	33.191.871.045
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>69.990.931.979</b>	<b>66.719.070.827</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b1	24.081.440.078	18.896.321.213
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b2	74.597.900.000	74.597.900.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b2	(28.688.408.099)	(26.775.150.386)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.015.015.211</b>	<b>19.183.957.540</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	19.015.015.211	17.519.027.443
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18a	-	1.664.930.097
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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>508.370.039.605</b>	<b>470.848.388.319</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>120.527.505.107</b>	<b>105.427.307.410</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>44.782.420.363</b>	<b>25.015.781.060</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	9.832.799.400	5.091.791.486
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	7.806.000.000	5.050.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	6.986.861.676	2.352.119.508
4. Phải trả người lao động	314		15.458.915.034	7.277.433.104
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15a	1.661.298.817	1.530.070.387
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	2.011.818.184	1.818.181.816
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	604.124.850	1.210.082.357
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		420.602.402	686.102.402
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>75.745.084.744</b>	<b>80.411.526.350</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	9.162.767.437	10.042.564.779
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	66.468.941.965	70.289.338.465
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.18b	113.375.342	79.623.106
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 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>387.842.534.498</b>	<b>365.421.080.909</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>387.842.534.498</b>	<b>365.421.080.909</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		135.000.000.000	135.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		86.632.090.000	86.632.090.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.134.819.149	62.134.819.149
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		99.264.584.253	76.786.876.938
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		49.786.876.938	59.439.262.339
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		49.477.707.315	17.347.614.599
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.811.041.096	4.867.294.822
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>508.370.039.605</b>	<b>470.848.388.319</b>

Tp. HCM, ngày 14 tháng 03 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU

Ngô Thanh Bình

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thanh Nhựt

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Hữu Hoàng Vũ



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	232.433.439.105	162.761.152.465
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	232.433.439.105	162.761.152.465
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	115.409.005.800	79.392.770.756
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		117.024.433.305	83.368.381.709
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	7.337.882.639	4.829.630.148
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.109.317.675	5.725.645.625
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		5.185.118.865	(11.693.553.633)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	38.349.013.445	25.193.575.290
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	28.422.614.612	23.117.237.593
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		60.666.489.077	22.467.999.716
12. Thu nhập khác	31	VI.7	3.069.136.453	774.463.623
13. Chi phí khác	32	VI.8	925.915.027	535.060.604
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.143.221.426	239.403.019
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		62.809.710.503	22.707.402.735
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	11.689.574.581	6.591.612.643
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	1.698.682.333	(1.585.306.991)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		49.421.453.589	17.701.097.083
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		49.477.707.315	17.997.614.599
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(56.253.726)	(296.517.516)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	3.665	1.285
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	3.665	1.285

NGƯỜI LẬP BIỂU



Ngô Thanh Bình

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt

Tp. HCM, ngày 14 tháng 03 năm 2024

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Hữu Hoàng Vũ

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>62.809.710.503</b>	<b>22.707.402.735</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-10	7.243.787.701	7.475.547.838
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	2.190.257.713	8.565.760.637
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.701.195)	(3.172.945)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.525.300.308)	6.430.460.066
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>59.715.754.414</b>	<b>45.175.998.331</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(965.296.773)	933.410.748
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(10.734.611.896)	(4.452.495.666)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		11.952.450.041	2.552.266.173
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(1.745.654.124)	1.032.072.103
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(7.906.070.886)	(4.680.750.528)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(265.500.000)	(2.087.837.728)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>50.051.070.776</b>	<b>38.472.663.433</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(279.988.364)	(1.334.729.999)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		4.999.999	436.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(134.590.000.000)	(97.740.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		128.248.000.000	73.610.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(6.888.750.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.145.854.636	5.925.245.284
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(471.133.729)</b>	<b>(25.991.598.351)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(26.992.339.185)	(9.513.556.615)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(26.992.339.185)</b>	<b>(9.513.556.615)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>22.587.597.862</b>	<b>2.967.508.467</b>
<b>(50 = 20+ 30 + 40)</b>				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		18.307.676.244	15.336.994.832
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.701.195	3.172.945
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>40.897.975.301</b>	<b>18.307.676.244</b>
<b>(70 = 50+60+61)</b>				

Tp. HCM, ngày 14 tháng 03 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU



Ngô Thanh Bình

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nhựt



Trần Hữu Hoàng Vũ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành (gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước trước đây là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành theo Quyết định số 5435/QĐUB ngày 16/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM. Ngày 21/04/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103002274 cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành. Qua các lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hiện nay Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0301164065 thay đổi lần thứ 24 ngày 09/08/2023 về thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

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

**Tên tiếng Anh:** BEN THANH TRADING & SERVICE JOINT STOCK COMPANY.

**Tên viết tắt:** BEN THANH TSC.

**Mã chứng khoán:** BTT - Niêm yết và giao dịch tại HOSE Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh).

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Thương mại và dịch vụ.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

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

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

Không có.

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 146 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 169 nhân viên)**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Cấu trúc Tập đoàn****7.1. Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

**7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny Địa chỉ: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM.	Cho thuê văn phòng	100%	100%	100%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có một (01) công ty con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên Địa chỉ: 2-4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM.	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	75%	75%	75%

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có một (01) công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

Tên Công ty liên kết và địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng Địa chỉ: Số 9 Lê Lợi, Phường 1, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	Cho thuê bất động sản, bán lẻ	46,21%	46,21%	46,21%

**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 2023

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 các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

Tập đoàn đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành ("Công ty mẹ") và các Công ty con: Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny và Công ty TNHH Bến Thành - Hiếu Uyên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm**

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập báo cáo tài chính**

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời Điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài Khoản ngoại tệ. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2023 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam là 24.080 VND/USD, Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN là 24.080 VND/USD và Ngân hàng TMCP Công Thương - CN 1 là 24.005 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

**3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền**

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục chi phí phải trả, phải trả khác được ghi nhận theo giá trị hiện tại là lãi suất của ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch.

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

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 trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

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

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

**Dự phòng phải thu khó đòi** được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: Tập đoàn ước tính phần giá trị bị tổn thất và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

**7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau**

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

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

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****8.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

**8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt*

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

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

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... 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.

*Chương trình phần mềm*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

**10. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC - Thuê tài sản)**

Tập đoàn góp vốn vào BCC bằng quyền sử dụng tài sản là nhà xưởng và ghi nhận ban đầu theo giá gốc và phản ánh là tài sản cố định.

**BCC phân chia lợi nhuận**

Tập đoàn thực hiện việc hạch toán BCC theo nguyên tắc bên nhận BCC được quyền sử dụng TSCĐ là mặt bằng nhà xưởng - vật kiến trúc để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của BCC. Tập đoàn không phản ánh giá trị TSCĐ vào giá trị góp vốn đầu tư vào BCC và vẫn theo dõi TSCĐ và trích khấu hao trên sổ sách kế toán của công ty. Khoản thu cố định hạch toán là doanh thu từ hoạt động BCC.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Nợ phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể. Chi phí phải trả của Tập đoàn bao gồm chi phí sử dụng hạ tầng, chi phí khen thưởng tập thể và các chi phí phải trả khác...

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

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

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

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

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

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần**

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

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tập đoàn cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (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 qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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

Doanh thu hoạt động tài chính 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.

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư vốn khác); lãi tỷ giá hối đoái.

**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 Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

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

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

**Thuế thu nhập hiện hành** là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**Thuế thu nhập hoãn lại** là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

**Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

**Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả** được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế: đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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.

Tập đoàn áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

**20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)**

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.

**21. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

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

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**22. Các bên liên quan**

Thông tin về các bên liên quan tại Tập đoàn như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tập đoàn, bao gồm công ty quản lý, các công ty cùng tập đoàn;

(ii) Các công ty liên kết;

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Các bên liên quan (tiếp theo)**

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Tập đoàn và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Tập đoàn.

**23. 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	31/12/2023	01/01/2023
<b>Tiền</b>	<b>15.775.397.893</b>	<b>13.285.016.231</b>
Tiền mặt	896.080.943	305.915.306
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.879.316.950	12.979.100.925
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>25.122.577.408</b>	<b>5.022.660.013</b>
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	25.122.577.408	5.022.660.013
<b>Cộng</b>	<b>40.897.975.301</b>	<b>18.307.676.244</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 40 - 41).**

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Khách hàng trong nước	990.514.772	-	120.000.000	-
- Công ty TNHH MTV XNK SX Nhật Minh	600.000.000	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển GIC Việt Nam	193.600.000	-	-	-
- Khách hàng khác	196.914.772	-	120.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>990.514.772</b>	<b>-</b>	<b>120.000.000</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	36.571.366.363	-	25.836.754.467	-
<b>Cộng</b>	<b>36.571.366.363</b>	<b>-</b>	<b>25.836.754.467</b>	<b>-</b>

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

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Xây dựng cơ bản dở dang	32.913.838.319	-	33.191.871.045	-
<i>Công trình cao ốc văn phòng 152-154 Võ Văn Kiệt (*)</i>	32.312.306.500	-	32.312.306.500	-
<i>Công trình 220-226 Lê Thánh Tôn</i>	601.531.819	-	467.895.455	-
<i>Công trình khác</i>	-	-	411.669.090	-
<b>Cộng</b>	<b>32.913.838.319</b>	<b>-</b>	<b>33.191.871.045</b>	<b>-</b>

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

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 42).

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

\* Giá trị quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài tại các địa điểm tọa lạc tại Quận 1 và Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2023	01/01/2023
<b>11. Chi phí trả trước</b>		
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>1.275.029.508</b>	<b>1.025.363.152</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	36.128.118	-
Các khoản khác	1.238.901.390	1.025.363.152
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>19.015.015.211</b>	<b>17.519.027.443</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	388.898.681	157.742.864
Chi phí sửa chữa TSCĐ	1.777.644.738	370.062.257
Chi phí thuê Lô C7-2, đường D7, KCN Lê Minh Xuân 3 (*)	16.526.904.091	16.923.549.787
Chi phí trả trước khác	321.567.701	67.672.535
<b>Cộng</b>	<b>20.290.044.719</b>	<b>18.544.390.595</b>

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

12. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	9.832.799.400	9.832.799.400	5.091.791.486	5.091.791.486
- Cơ sở May Việt Phát	1.045.145.000	1.045.145.000	633.423.000	633.423.000
- Các nhà cung cấp trong nước khác	8.787.654.400	8.787.654.400	4.458.368.486	4.458.368.486
<b>Cộng</b>	<b>9.832.799.400</b>	<b>9.832.799.400</b>	<b>5.091.791.486</b>	<b>5.091.791.486</b>

	31/12/2023	01/01/2023
<b>13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Khách hàng trong nước	7.806.000.000	5.050.000.000
Công ty TNHH TM DV DL Thảo An	7.800.000.000	5.050.000.000
Khách hàng khác	6.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.806.000.000</b>	<b>5.050.000.000</b>

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm	
	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023
Thuế giá trị gia tăng	789.798.476	13.198.030.786	12.793.785.108	1.194.044.154
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.549.119.967	11.689.574.581	7.906.070.886	5.332.623.662
Thuế thu nhập cá nhân	13.201.065	2.991.604.863	2.544.612.068	460.193.860
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	5.571.411.383	5.571.411.383	-
Các loại thuế và phí khác	-	27.145.027	27.145.027	-
<b>Cộng</b>	<b>2.352.119.508</b>	<b>33.477.766.640</b>	<b>28.843.024.472</b>	<b>6.986.861.676</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp

**Thuế giá trị gia tăng**

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

	<b>Mức thuế suất</b>
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng dịch vụ cho thuê BDS	10%
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng bán hàng hóa	10%

Trong năm, Tập đoàn được giảm thuế GTGT một số hàng hóa xuống còn 8% từ ngày 01/07/2023 theo Nghị định 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

**Tiền thuê đất**

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê theo thông báo của nhà nước.

**Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

**15. Chi phí phải trả****a. Ngắn hạn**

Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (\*)

Trích chi phí khen thưởng tập thể năm 2023

Các khoản trích trước khác

**b. Dài hạn**

Phí sử dụng hạ tầng và lãi trả chậm (\*)

**Cộng**

	31/12/2023	01/01/2023
	1.661.298.817	1.530.070.387
	879.797.342	909.839.202
	547.000.000	-
	234.501.475	620.231.185
	9.162.767.437	10.042.564.779
	9.162.767.437	10.042.564.779
	<b>10.824.066.254</b>	<b>11.572.635.166</b>

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

**16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng

**Cộng**

	31/12/2023	01/01/2023
	2.011.818.184	1.818.181.816
	<b>2.011.818.184</b>	<b>1.818.181.816</b>

**17. Phải trả khác****a. Ngắn hạn**

Cổ tức, lợi nhuận phải trả

Các khoản phải trả, phải nộp khác

**Cộng**

	31/12/2023	01/01/2023
	358.090.560	350.429.745
	246.034.290	859.652.612
	<b>604.124.850</b>	<b>1.210.082.357</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2023	01/01/2023	
<b>17. Phải trả khác (tiếp theo)</b>			
<b>b. Dài hạn</b>			
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	66.468.941.965	70.289.338.465	
Nhận tiền cọc, tiền ký quỹ cho thuê tài sản của các công ty:			
- Công ty TNHH Thế Như	36.399.708.000	39.455.264.000	
- Công ty CP Đầu tư - Quản lý Khách sạn Vision	4.958.272.000	6.333.280.000	
- Các khách hàng khác	25.110.961.965	24.500.794.465	
<b>Cộng</b>	<b>66.468.941.965</b>	<b>70.289.338.465</b>	
<b>18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>	
<b>a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	-	1.664.930.097	
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	1.664.930.097	
<b>Cộng</b>	-	<b>1.664.930.097</b>	
<b>b. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả</b>	<b>113.375.342</b>	<b>79.623.106</b>	
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	113.375.342	79.623.106	
<b>Cộng</b>	<b>113.375.342</b>	<b>79.623.106</b>	
<b>19. Vốn chủ sở hữu</b>			
<b>a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 43).</b>			
<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>			
	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
- Vốn góp của Nhà nước	41,39%	55.881.570.000	55.881.570.000
- Vốn góp của các nhà đầu tư khác	58,61%	79.118.430.000	79.118.430.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>135.000.000.000</b>	<b>135.000.000.000</b>
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>	
Vốn góp của chủ sở hữu	135.000.000.000	135.000.000.000	
<i>Vốn góp đầu năm</i>	135.000.000.000	135.000.000.000	
<i>Vốn góp cuối năm</i>	135.000.000.000	135.000.000.000	
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	27.000.000.000	9.450.000.000	
<b>d. Cổ tức</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>	
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ			
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	<i>Chưa công bố</i>	<i>20% (*)</i>	

(\*) Theo quyết định số 17/QĐ-HDQT ngày 19/05/2023 về việc chi trả cổ tức năm 2022, Đại hội đồng cổ đông của Tập đoàn đã thông qua phương án chi cổ tức năm 2022 cho các cổ đông theo tỷ lệ 20%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

e. Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	13.500.000	13.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.500.000	13.500.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.500.000</i>	<i>13.500.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.500.000	13.500.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.500.000</i>	<i>13.500.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**f. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển	31/12/2023	01/01/2023
Cộng	62.134.819.149	62.134.819.149
	<b>62.134.819.149</b>	<b>62.134.819.149</b>

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

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

**20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Ngoại tệ các loại	31/12/2023		01/01/2023	
	Nguyên tệ	Giá trị (VND)	Nguyên tệ	Giá trị (VND)
USD	\$ 4.115,05	98.864.907	\$ 4.128,25	96.476.239
Cộng	\$ 4.115,05	98.864.907	\$ 4.128,25	96.476.239

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu bán hàng hóa	139.548.169.905	89.252.672.691
Doanh thu cung cấp dịch vụ	92.885.269.200	73.508.479.774
Cộng	<b>232.433.439.105</b>	<b>162.761.152.465</b>
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu thuần bán hàng hóa	139.548.169.905	89.252.672.691
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	92.885.269.200	73.508.479.774
Cộng	<b>232.433.439.105</b>	<b>162.761.152.465</b>
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn của hàng hóa đã bán	102.562.556.822	66.807.801.330
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.846.448.978	12.584.969.426
Cộng	<b>115.409.005.800</b>	<b>79.392.770.756</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.335.181.444	4.826.457.203
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	2.701.195	3.172.945
<b>Cộng</b>	<b>7.337.882.639</b>	<b>4.829.630.148</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) tổn thất đầu tư	1.913.257.713	5.560.760.637
Chi phí tài chính khác	196.059.962	164.884.988
<b>Cộng</b>	<b>2.109.317.675</b>	<b>5.725.645.625</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	36.016.035.717	23.083.513.998
Chi phí vật liệu, bao bì	110.474.149	35.669.130
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	431.214.149	156.839.139
Chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa	4.350.000	6.660.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.428.157.522	995.487.821
Chi phí bằng tiền khác	358.781.908	915.405.202
<b>Cộng</b>	<b>38.349.013.445</b>	<b>25.193.575.290</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	10.093.979.994	5.564.462.284
Chi phí vật liệu, bao bì	89.648.249	38.261.420
Chi phí đồ dùng văn phòng	512.183.856	587.411.154
Chi phí khấu hao TSCĐ	523.427.224	506.644.795
Thuế, phí, lệ phí	3.574.037.491	3.516.270.160
Dự phòng phải thu khó đòi	277.000.000	3.005.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.908.545.079	4.724.998.267
Chi phí bằng tiền khác	8.443.792.719	5.174.189.513
<b>Cộng</b>	<b>28.422.614.612</b>	<b>23.117.237.593</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	4.999.999	436.636.364
Tiền phạt thu được	3.021.374.439	301.418.222
Các khoản khác	42.762.015	36.409.037
<b>Cộng</b>	<b>3.069.136.453</b>	<b>774.463.623</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Chuyển đổi mục đích sử dụng công trình XD CB	452.835.999	523.330.000
Các khoản bị bồi thường	405.000.000	3.500.000
Các khoản bị phạt, nộp Ngân sách bổ sung	68.078.427	4.200.589
Các khoản khác	601	4.030.015
<b>Cộng</b>	<b>925.915.027</b>	<b>535.060.604</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nhân công	46.110.015.711	28.647.976.282
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.243.787.701	7.475.547.838
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.682.665.411	7.213.008.726
Chi phí khác bằng tiền	18.304.608.212	14.554.249.463
<b>Cộng</b>	<b>79.341.077.035</b>	<b>57.890.782.309</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	11.594.870.581	6.591.612.643
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	94.704.000	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>11.689.574.581</b>	<b>6.591.612.643</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.664.930.097	(1.664.930.097)
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ việc loại trừ khoản dự phòng đầu tư tài chính trích lập trong kỳ	33.752.236	79.623.106
<b>Cộng</b>	<b>1.698.682.333</b>	<b>(1.585.306.991)</b>
<b>12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	49.477.707.315	17.997.614.599
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(650.000.000)
- Trích lập quỹ hoạt động HĐQT, BKS	-	(650.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	49.477.707.315	17.347.614.599
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.665</b>	<b>1.285</b>
<b>13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	49.477.707.315	17.347.614.599
Lợi nhuận/lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	49.477.707.315	17.347.614.599
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.500.000	13.500.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	13.500.000	13.500.000
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.665</b>	<b>1.285</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**1.1 Rủi ro lãi suất**

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

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi và khoản cho 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
<b>Năm 2023</b>		
VND	+100	1.220.509.753
VND	-100	(1.220.509.753)
<b>Năm 2022</b>		
VND	+100	931.186.762
VND	-100	(931.186.762)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1.1 Rủi ro lãi suất (tiếp theo)**

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

**1.2 Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

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

**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 phải thu về cho vay, 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 cho các đơn vị có phần vốn góp của Tập đoàn với hạn mức, thời gian và mục đích cho vay phục vụ cho hoạt động kinh doanh của đơn vị này theo từng hợp đồng cụ thể. Dự phòng suy giảm được trích lập đối với các khoản cho vay khó đòi.

**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.

**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: (xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	9.832.799.400	-	-	9.832.799.400
Các khoản phải trả, phải nộp khác	217.480.000	28.623.991.997	37.844.949.968	66.686.421.965
Chi phí phải trả	1.114.298.817	3.218.770.762	5.943.996.675	10.277.066.254
<b>Cộng</b>	<b>11.164.578.217</b>	<b>31.842.762.759</b>	<b>43.788.946.643</b>	<b>86.796.287.619</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
Phải trả người bán	5.091.791.486	-	-	5.091.791.486
Các khoản phải trả, phải nộp khác	301.913.001	28.511.359.969	41.777.978.496	70.591.251.466
Chi phí phải trả	1.058.104.987	3.338.938.204	6.703.626.575	11.100.669.766
<b>Cộng</b>	<b>6.451.809.474</b>	<b>31.850.298.173</b>	<b>48.481.605.071</b>	<b>86.783.712.718</b>

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

**4. Tài sản đảm bảo**

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Xem bảng trình bày trang 44.

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

**IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT: không có.****X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

Tập đoàn hiện có 32 mặt bằng có quyết định gia hạn thuê đất và hợp đồng thuê đất còn thời hạn với Nhà nước ở các khu đất tọa lạc ở Quận 1 và huyện Bình Chánh. Hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá theo quy định.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm và năm trước, Công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**Thu nhập thực nhận của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành**

	Tính chất thu nhập	Năm 2023	Năm 2022 (*)
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	444.000.000	444.000.000
Ban điều hành	Lương và thưởng	4.622.067.171	3.266.848.434
Ban Kiểm soát	Thù lao và thưởng	120.000.000	117.500.000
<b>Cộng</b>		<b>5.186.067.171</b>	<b>3.828.348.434</b>

**Thu nhập thực nhận của các thành viên quản lý chủ chốt**

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022 (*)
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>		<b>444.000.000</b>	<b>444.000.000</b>
Bà Nguyễn Việt Hòa	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	84.000.000	84.000.000
Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Thành viên	72.000.000	72.000.000
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên	72.000.000	72.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Thành viên	72.000.000	72.000.000
Bà Trương Nguyễn Thiên Kim	Thành viên độc lập	72.000.000	72.000.000
Ông Lê Ngọc Khánh	Thành viên độc lập	72.000.000	72.000.000
<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>		<b>4.622.067.171</b>	<b>3.266.848.434</b>
Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc	1.634.048.267	1.144.443.939
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	Phó Tổng Giám đốc	896.683.228	358.798.044
Ông Trần Hải Thuận	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 10/03/2023)	282.767.946	568.772.842
Bà Đặng Thị Bảo Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/06/2023)	777.264.015	685.737.148
Ông Nguyễn Thanh Nhựt	Kế toán trưởng	1.031.303.715	509.096.461

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thu nhập thực nhận của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành (tiếp theo)**

(\*) Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành năm 2022 được trình bày lại theo số thực nhận trong năm:

Chức vụ	Năm 2022	Năm 2022	Chênh lệch
	Số đã trình bày	Số trình bày lại	
	(1)	(2)	(3) = (2) - (1)
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>444.000.000</b>	<b>444.000.000</b>	<b>-</b>
Bà Nguyễn Việt Hòa	84.000.000	84.000.000	-
Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	72.000.000	72.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	72.000.000	72.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	72.000.000	72.000.000	-
Bà Trương Nguyễn Thiên Kim	72.000.000	72.000.000	-
Ông Lê Ngọc Khánh	72.000.000	72.000.000	-
<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>	<b>4.625.577.614</b>	<b>3.266.848.434</b>	<b>(1.358.729.180)</b>
Ông Trần Hữu Hoàng Vũ	1.446.658.493	1.144.443.939	(302.214.554)
Bà Nguyễn Thị Mai Trâm	528.771.521	358.798.044	(169.973.477)
Ông Trần Hải Thuận	755.843.194	568.772.842	(187.070.352)
Bà Đặng Thị Bảo Ngọc	1.087.868.586	685.737.148	(402.131.438)
Ông Nguyễn Thanh Nhựt	806.435.820	509.096.461	(297.339.359)

**3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác****+ Danh sách các bên liên quan khác**

Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng

Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước

Công ty CP Bến Thành Mũi Né

Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết

Đầu tư vốn

Đầu tư vốn

Đầu tư vốn

**3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các giao dịch phát sinh giữa Tập đoàn với các bên liên quan khác như sau:

**+ Các giao dịch trọng yếu trong năm với Các bên liên quan**

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng	Thu tiền cho vay	968.000.000	850.000.000
	Thu lãi cho vay	264.452.055	345.205.479
Công ty CP Du Lịch Bến Thành - Non Nước	Góp vốn	-	6.888.750.000
	Doanh thu bán hàng hóa	5.161.290	114.838.710
	Phải thu lãi cho vay	865.384.999	828.147.647



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3b.2. Công nợ các bên liên quan khác**

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V.5, 6.

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

**4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2023**

Kết quả kinh doanh năm 2023, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận bán hàng hóa thương mại và bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận bán hàng hóa thương mại	139.548.169.905	102.562.556.822	36.985.613.083
Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản	92.885.269.200	12.846.448.978	80.038.820.222
<b>Cộng</b>	<b>232.433.439.105</b>	<b>115.409.005.800</b>	<b>117.024.433.305</b>

**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2022**

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận bán hàng hóa thương mại	89.252.672.691	66.807.801.330	22.444.871.361
Bộ phận dịch vụ cho thuê bất động sản	73.508.479.774	12.584.969.426	60.923.510.348
<b>Cộng</b>	<b>162.761.152.465</b>	<b>79.392.770.756</b>	<b>83.368.381.709</b>

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

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

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

Ngô Thanh Bình

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thanh Nhựt

Tp. HCM, ngày 14 tháng 03 năm 2024

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Hữu Hoàng Vũ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**Cộng**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	66.790.000.000	66.790.000.000	59.480.000.000	59.480.000.000
<b>Cộng</b>	<b>66.790.000.000</b>	<b>66.790.000.000</b>	<b>59.480.000.000</b>	<b>59.480.000.000</b>

**b. Dài hạn****b1. Đầu tư vào công ty liên kết**

- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương

**Cộng**

	31/12/2023			01/01/2023		
	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Lãi (lỗ) trong công ty liên kết	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Lãi (lỗ) trong công ty liên kết
- Công ty CP Đầu tư Thịnh Vương	46,2%	61.000.000.000	(36.918.559.922)	46,2%	61.000.000.000	(42.103.678.787)
<b>Cộng</b>		<b>61.000.000.000</b>	<b>(36.918.559.922)</b>		<b>61.000.000.000</b>	<b>(42.103.678.787)</b>

**b2. Đầu tư vào đơn vị khác**

- Công ty CP DL Bến Thành Non Nước

- Công ty CP Bến Thành Mũi Né

- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành

**Cộng**

	31/12/2023			01/01/2023		
	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	% vốn chủ sở hữu/% quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
- Công ty CP DL Bến Thành Non Nước	17,3%	51.627.500.000	(22.060.974.384)	17,7%	51.627.500.000	(19.643.023.042)
- Công ty CP Bến Thành Mũi Né	10,5%	19.570.400.000	(5.794.592.050)	10,5%	19.570.400.000	(6.187.234.686)
- Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành	4,9%	3.400.000.000	(832.841.665)	6,1%	3.400.000.000	(944.892.658)
<b>Cộng</b>		<b>74.597.900.000</b>	<b>(28.688.408.099)</b>		<b>74.597.900.000</b>	<b>(26.775.150.386)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

+ Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500813640 ngày 23/08/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm 31/12/2023, Tập đoàn sở hữu 6.100.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 46,2%. Trong năm 2023, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ lũy kế dẫn đến suy giảm giá trị đầu tư vào công ty này. Giao dịch chủ yếu trong năm của Tập đoàn với công ty này là thu hồi một phần gốc và phát sinh phải thu lãi khoản hỗ trợ vốn ngắn hạn.

+ Công ty CP Du lịch Bến Thành Non Nước: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400403042 ngày 10/09/2007 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Đà Nẵng. Tại thời điểm 31/12/2023, Tập đoàn sở hữu 3.882.750 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 17,3%. Trong năm 2023, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và bị lỗ lũy kế. Giao dịch chủ yếu trong năm của Tập đoàn với công ty này là phát sinh phải thu lãi hỗ trợ vốn ngắn hạn.

+ Công ty CP Bến Thành Mũi Né: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400383497 ngày 21/04/2008 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận. Tại thời điểm 31/12/2023, Tập đoàn sở hữu 1.490.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 10,5%. Trong năm 2023, công ty này có doanh thu hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.

+ Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành: Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315958861 ngày 14/10/2019 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM. Tại thời điểm 31/12/2023, Tập đoàn sở hữu 340.000 cổ phiếu phổ thông công ty này, chiếm tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 4,9%. Trong năm 2023, công ty này đang trong quá trình đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Trong năm không phát sinh giao dịch liên quan.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	220.513.949.695	26.067.896.659	4.663.802.242	1.566.662.582	252.812.311.178
<i>Mua trong năm</i>	-	108.180.000	-	38.172.000	146.352.000
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(131.687.273)	-	(35.454.545)	(167.141.818)
Số dư cuối năm	220.513.949.695	26.044.389.386	4.663.802.242	1.569.380.037	252.791.521.360
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	71.083.083.374	25.165.460.328	2.934.900.584	1.059.043.623	100.242.487.909
<i>Khấu hao trong năm</i>	6.665.099.505	128.541.951	342.678.852	107.467.393	7.243.787.701
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(131.687.273)	-	(35.454.545)	(167.141.818)
Số dư cuối năm	77.748.182.879	25.162.315.006	3.277.579.436	1.131.056.471	107.319.133.792
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	149.430.866.321	902.436.331	1.728.901.658	507.618.959	152.569.823.269
Số dư cuối năm	142.765.766.816	882.074.380	1.386.222.806	438.323.566	145.472.387.568

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

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.046.473.083 VND.

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.19. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2022	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	69.027.584.003	5.163.812.338	357.958.305.490
Lợi nhuận	-	-	-	-	17.997.614.599	(296.517.516)	17.701.097.083
Tăng khác	-	-	3.172.945	-	-	-	3.172.945
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(788.321.664)	-	(788.321.664)
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	(9.450.000.000)	-	(9.450.000.000)
Giảm khác	-	-	(3.172.945)	-	-	-	(3.172.945)
Số dư tại ngày 31/12/2022	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	76.786.876.938	4.867.294.822	365.421.080.909
Số dư tại ngày 01/01/2023	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	76.786.876.938	4.867.294.822	365.421.080.909
Lợi nhuận	-	-	-	-	49.477.707.315	(56.253.726)	49.421.453.589
Tăng khác	-	-	2.701.195	-	-	-	2.701.195
Chia cổ tức năm 2022	-	-	-	-	(27.000.000.000)	-	(27.000.000.000)
Giảm khác	-	-	(2.701.195)	-	-	-	(2.701.195)
Số dư tại ngày 31/12/2023	135.000.000.000	86.632.090.000	-	62.134.819.149	99.264.584.253	4.811.041.096	387.842.534.498

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	66.790.000.000	-	59.480.000.000	-	66.790.000.000	59.480.000.000
- Phải thu khách hàng	990.514.772	-	120.000.000	-	990.514.772	120.000.000
- Phải thu về cho vay	14.363.000.000	(3.282.000.000)	15.331.000.000	(3.005.000.000)	11.081.000.000	11.317.072.072
- Phải thu khác	2.779.714.580	-	1.588.948.001	-	2.779.714.580	1.588.948.001
- Tiền và các khoản tương đương tiền	40.897.975.301	-	18.307.676.244	-	40.897.975.301	18.307.676.244
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>125.821.204.653</b>	<b>(3.282.000.000)</b>	<b>94.827.624.245</b>	<b>(3.005.000.000)</b>	<b>122.539.204.653</b>	<b>90.813.696.317</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Phải trả người bán	9.832.799.400	-	5.091.791.486	-	9.832.799.400	5.091.791.486
- Phải trả khác	66.686.421.965	-	70.591.251.466	-	45.124.557.246	42.413.912.624
- Chi phí phải trả	10.277.066.254	-	11.100.669.766	-	6.164.934.117	5.669.594.829
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.796.287.619</b>	<b>-</b>	<b>86.783.712.718</b>	<b>-</b>	<b>61.122.290.763</b>	<b>53.175.298.939</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH  
(BEN THANH TSC)**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 22 /CV-CT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2024

V/v giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế  
TNDN hợp nhất năm 2023 so với năm 2022

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**  
**- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM**  
**- Quý cổ đông Công ty**

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất năm 2023 như sau:

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Năm		Tăng(+)/giảm(-)	
	2023	2022	Số tiền	Tỷ lệ (%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất	49.421.453.589	17.701.097.083	31.720.356.506	179,2%

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất thực hiện năm 2023 lãi khoảng 49,42 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lãi 17,70 tỷ đồng), tăng 1,79 lần so với cùng kỳ năm trước.

Nguyên nhân do: tình hình hoạt động kinh doanh đã ổn định trong năm 2023 nên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2023 tăng 42,81% so với cùng kỳ năm trước; Đồng thời, phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết năm 2023 tăng 1,44 lần so với cùng kỳ năm trước (nguyên nhân chủ yếu do hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư vào công ty liên kết khoảng 8,3 tỷ đồng).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**P. TÔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN THỊ MAI TRÂM**