CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 28 /2023/BII/CBTT	*Bình Thuận, ngày 30 tháng 10 năm 2023*

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

- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

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

2. Mã CK: BII

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

4. Điện thoại: 0252 3870935 Fax:

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

6. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý 3/2023 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Bảo Thư.

Nội dung giải trình:

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

Chỉ tiêu	Quý 3/2022	Quý 3/2023	Thay đổi
LNST tại báo cáo riêng	-45.229.991.085 đ	-8.723.741.649 đ	-81,71%
LNST tại báo cáo hợp nhất	-54.979.148.529 đ	-9.868.339.423 đ	-82,05%

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế của Công ty tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3/2023 lần lượt là 81,71% và 82,05% do Công ty không có khoản lợi nhuận nào đáng kể từ việc kinh doanh, đồng thời do trích lập dự phòng khoản lãi vay, dẫn đến khoản lỗ tại Công ty mẹ.

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

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

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

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

DƯƠNG HÙNG BIỆN

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3400555146, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BẢO THƯ, S=Bình Thuận, C=VN
Reason: I am approving this document
Location: your signing location here
Date: 2023.10.30 17:24:45+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.3

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

Báo cáo tài chính Quý III/2023

MỤC LỤC

	Trang
1. Bảng cân đối kế toán	1 - 2
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	3
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	4
4. Thuyết minh báo cáo tài chính	5 - 15

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
A. Tài sản ngắn hạn	**100**		**77,213,165,916**	**74,954,443,650**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**70,525,778**	**116,030,480**
1. Tiền	111		70,525,778	116,030,480
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**74,275,833,311**	**72,059,768,330**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	24,213,702,201	25,805,723,400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03a	10,855,259,845	6,484,623,404
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04a	45,944,952,195	46,432,501,049
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.06	(6,738,080,930)	(6,663,079,523)
IV. Hàng tồn kho	**140**		-	-
1. Hàng tồn kho	141		4,318,107	4,318,107
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4,318,107)	(4,318,107)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2,866,806,827**	**2,778,644,840**
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,849,004,386	1,760,842,399
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	1,017,802,441	1,017,802,441
B. Tài sản dài hạn	**200**		**697,863,757,439**	**699,085,139,707**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.03b	-	275,001,407
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.06	-	(275,001,407)
II. Tài sản cố định	**220**		**61,174,293**	**96,124,290**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	61,174,293	96,124,290
- Nguyên giá	222		2,593,849,490	2,593,849,490
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,532,675,197)	(2,497,725,200)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**156,197,650,679**	**156,061,820,449**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	156,197,650,679	156,061,820,449
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**541,604,932,467**	**542,927,194,968**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.09	625,600,000,000	625,600,000,000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.09	(83,995,067,533)	(82,672,805,032)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**775,076,923,355**	**774,039,583,357**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
C. Nợ phải trả	**300**		**304,166,103,243**	**294,405,021,596**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**304,166,103,243**	**294,405,021,596**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3,314,434,957	2,781,809,491
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	139,613,178,796	134,300,000,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	505,238,444	676,661,976
4. Phải trả người lao động	314		3,098,109,488	2,016,962,845
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	80,820,644,891	77,820,644,891
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	53,687,741,139	53,682,186,865
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	23,126,755,528	23,126,755,528
II. Nợ dài hạn	**330**		-	-
D. Vốn chủ sở hữu	**400**	V.17	**470,910,820,112**	**479,634,561,761**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**470,910,820,112**	**479,634,561,761**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		576,800,000,000	576,800,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		576,800,000,000	576,800,000,000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(105,889,179,888)	(97,165,438,239)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(97,165,438,239)	(4,134,421,248)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(8,723,741,649)	(93,031,016,991)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**775,076,923,355**	**774,039,583,357**
			-	-

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Mai Thị Kim Phượng	**Mai Thị Kim Phượng**	**Dương Hùng Biện**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2023

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ III		LŨY KẾ ĐẾN QUÝ III	
			Từ ngày 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/07/2022 đến 30/09/2022	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		-	-	-	**1,614,309,092**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.01	-	-	-	**1,614,309,092**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	-	11,895,480	-	1,385,406,776
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	**(11,895,480)**	-	**228,902,316**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	6,730	39,289	37,166	320,464
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	1,427,914,778	1,000,000,000	4,322,262,501	38,152,354,535
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1,000,000,000*	*1,000,000,000*	*3,000,000,000*	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	886,549,279	1,407,835,032	4,401,516,314	7,306,859,330
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		**(2,314,457,327)**	**(2,419,691,223)**	**(8,723,741,649)**	**(45,229,991,085)**
11. Thu nhập khác	31	VI.06	-	20,800,000,000	-	20,800,000,000
12. Chi phí khác	32	VI.07	-	21,112,277,748	-	21,217,277,748
13. Lợi nhuận khác (lỗ)	40		-	**(312,277,748)**	-	**(417,277,748)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		**(2,314,457,327)**	**(2,731,968,971)**	**(8,723,741,649)**	**(45,647,268,833)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08		-		-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		**(2,314,457,327)**	**(2,731,968,971)**	**(8,723,741,649)**	**(45,647,268,833)**

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Mai Thị Kim Phượng	**Mai Thị Kim Phượng**	**Dương Hùng Biện**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2023

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	*Mã số*	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***	***(8,723,741,649)***	***(45,647,268,833)***
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	34,949,997	141,189,294
Các khoản dự phòng	03	1,122,262,501	26,488,950,024
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	(320,464)
Chi phí lãi vay	06	-	7,770,645,918
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***(7,566,529,151)***	***(11,246,804,061)***
(Tăng) giảm các khoản phải thu	09	(2,282,106,348)	13,271,344,622
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	-	95,063,075
Tăng (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	9,938,961,027	12,947,855,335
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(67,990,531)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	**90,325,528**	**14,999,468,440**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		-	
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(135,830,230)	(587,616,728)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	127
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(135,830,230)**	**(587,616,601)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	-	13,316,929,636
Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(27,966,379,636)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	-	**(14,649,450,000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(45,504,702)**	**(237,598,161)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	116,030,480	752,614,898
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**70,525,778**	**515,016,737**

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Mai Thị Kim Phượng	**Mai Thị Kim Phượng**	**Dương Hùng Biện**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính được đính kèm.

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

- Công ty có một (01) chi nhánh:

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

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

- Hình thức sở hữu vốn: Vốn Cổ phần.

- Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 576.800.000.000 đồng.

- Công ty có tên giao dịch quốc tế là: Bao Thu Industrial Development and Investment Joint Stock Company. Tên viết tắt: BIDICO.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Khai thác - sản xuất - thương mại - dịch vụ - xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động xây dựng và cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp: trên 12 tháng
- Đối với hoạt động khác: trong vòng 12 tháng

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

Khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính đều được đáp ứng.

6. Tổng số công nhân viên

Tổng số lao động đến ngày 30/09/2023: 14 người.

7. Danh sách công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Danh sách các Công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi	Tỷ lệ quyền biểu
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	Số BN2-KL15 KDC phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	Dịch vụ	100.00%	100.00%
- Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	Ấp Hòa Tân, Xã Định Thành, Huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	100.00%	100.00%
- Công ty TNHH Đầu tư Mỹ Tân	Số 11F, đường Lạc Long Quân, Phường 02, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	100.00%	100.00%
-Công ty CP Louis Mega Tower	Số 163A Đường Phan Văn Hớn, Ấp 7, Xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	88.53%	88.53%
- Công ty TNHH Toccoo Viet Nam	Số 14 Nguyễn Văn Vĩnh, phường 4, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Chế biến và bảo quản rau quả	85.00%	85.00%

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm: bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng theo Hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Các Báo cáo tài chính đính kèm được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới ba tháng, vàng các loại không được sử dụng như hàng tồn kho, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam được thực hiện như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa công ty và ngân hàng thương mại;

- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì công ty ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ 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 công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Riêng các khoản tiền gửi ngân hàng được đánh giá theo tỷ giá mua của ngân hàng có tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

- Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.
- Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.
- Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán không quá 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.
- Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:
+ Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền.
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên.

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho: được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

5. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp ... và đổi mới tài sản cố định được tính vào nguyên giá TSCĐ. Chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Tỷ lệ khấu hao áp dụng theo tỷ lệ quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính.

- Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 08 năm

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước để phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ
- Chi phí liên quan đến mỏ cát trắng Tân Phước chờ phân bổ
- Chi phí quyền KT khoáng sản cát tận thu tại CCN Thắng Hải 2

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

Đầu tư vào Công ty con

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được lập cho từng loại chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách
- Đối với chứng khoán niêm yết: giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá thực tế trên các Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng; Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với các chứng khoán chưa niêm yết: giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định như sau:

+ Đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày lập dự phòng.

+ Đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba (03) công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ 6 trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán, thì khoản đầu tư không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.
Đối với khoản đầu tư tài chính dài hạn: dự phòng được trích lập khi công ty nhận đầu tư đang bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư).

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc không bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay. Nợ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê. Công ty trình bày chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính theo kỳ hạn phải trả, các khoản vay và nợ có thời gian trả nợ không quá 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, trường hợp ngược lại thì trình bày vay và nợ thuê tài chính dài hạn

9. Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hoá dịch vụ;

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán không quá 01 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.

Các khoản phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là nợ dài hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.
Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm phát sinh, trừ các khoản chi phí lãi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản khi đáp ứng đủ các điều kiện vốn hóa. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngưng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp ban đầu của chủ sở hữu.

Phân phối lợi nhuận
Lợi nhuận sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật Việt Nam.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp được ghi nhận một lần khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Công ty cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận trên cơ sở: Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ; Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập khác: bao gồm các khoản thu từ các hoạt động xảy ra không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến chi phí đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, lỗ do trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính.

17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại
- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập Bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

19. Bên liên quan

Một bên được xem là có liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng đáng kể tới các hoạt động cũng như tài chính của Công ty. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2023	01/01/2023
Tiền mặt	41,426,800	25,010,138
Tiền gửi ngân hàng	29,098,978	91,020,342
Cộng	**70,525,778**	**116,030,480**

2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/09/2023	01/01/2023
- Phải thu khách hàng là bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	109,200,000	109,200,000
- Ông Phạm Quốc Anh	18,124,000,001	19,430,000,000
- Các đối tượng khác	5,980,502,200	6,266,523,400
Cộng	**24,213,702,201**	**25,805,723,400**

3. Trả trước cho người bán

a) Ngắn hạn

	30/09/2023	01/01/2023
- Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng và Thương mại Đặng Gia	2,550,207,850	2,550,207,850
- Công ty TNHH Thương mại VLXD và Xây lắp Kim Châu	1,005,651,143	1,005,651,143
- Công ty TNHH Chuẩn Xanh	800,000,000	800,000,000
- Trả trước nhà cung cấp khác	6,499,400,852	2,128,764,411
Cộng	**10,855,259,845**	**6,484,623,404**

b) Dài hạn

- Các khoản ứng trước đến các nhà cung cấp khác	-	275,001,407
Cộng	**-**	**275,001,407**

4. Phải thu khác

	30/09/2023	01/01/2023
a) Ngắn hạn		
- Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	1,053,000,000	1,053,000,000
- Các khoản tạm ứng	449,546,000	449,546,000
- Phải thu khác	44,442,406,195	44,929,955,049
Cộng	**45,944,952,195**	**46,432,501,049**

5. Hàng tồn kho

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Thành phẩm	4,318,107	(4,318,107)	4,318,107	(4,318,107)
Cộng	**4,318,107**	**(4,318,107)**	**4,318,107**	**(4,318,107)**

6. Nợ xấu

	Đối tượng nợ	30/09/2023		01/01/2023	
		Nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Các khoản phải thu quá hạn thanh toán trên 3 năm	Trung tâm QH và ĐT Tài Nguyên Nước	275,001,407	-	275,001,407	-
- Các khoản phải thu khó thu hồi quá hạn trên 03năm	Công Ty TNHH Chế biến Thủy sản Minh Hiền	1,967,583,400	-	1,967,583,400	-
- Các khoản phải thu khó thu hồi quá hạn trên 03năm	- Công ty TNHH Vận tải Thắng Hải	1,125,096,123	-	1,125,096,123	-

- Các khoản phải thu khó thu hồi quá hạn trên 03năm	Doanh nghiệp tư nhân Hạ Tiến	3,520,400,000	-	3,520,400,000	-
- Các khoản trả trước người bán quá hạn trên 03 năm	Các đối tượng khác	50,000,000	-	50,000,000	-
Cộng		**6,938,080,930**	**-**	**6,938,080,930**	**-**

7. Tài sản cố định hữu hình

	01/01/2023	Tăng	Giảm	30/09/2023
Nguyên giá				
Phương tiện vận tải	1,545,604,546	-		1,545,604,546
Nhà cửa, vật kiến trúc	908,444,944	-		908,444,944
Máy móc thiết bị	-	-	-	-
Thiết bị, dụng cụ quản lý	139,800,000	-	-	139,800,000
Cộng	**2,593,849,490**	**-**	**-**	**2,593,849,490**
Khấu hao lũy kế				
Phương tiện vận tải	1,545,604,546	-	-	1,545,604,546
Nhà cửa, vật kiến trúc	908,444,944	-	-	908,444,944
Máy móc thiết bị	-		-	-
Thiết bị, dụng cụ quản lý	43,675,710	34,949,997	-	78,625,707
Cộng	**2,497,725,200**	**-**	**-**	**2,532,675,197**
Giá trị còn lại				
Phương tiện vận tải	-			-
Nhà cửa, vật kiến trúc	-			-
Máy móc thiết bị	-			-
Thiết bị, dụng cụ quản lý	96,124,290			61,174,293
Cộng	**96,124,290**			**61,174,293**

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2023	01/01/2023
Cụm công nghiệp Thắng Hải I	19,010,300,053	19,010,300,053
Cụm công nghiệp Thắng Hải II	91,903,844,157	91,903,844,157
Cụm công nghiệp Tân Bình	31,647,142,832	31,511,312,602
Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất	13,636,363,637	13,636,363,637
Cộng	**156,197,650,679**	**156,061,820,449**

9. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Công ty	625,600,000,000	541,604,932,467	(83,995,067,533)	625,600,000,000	542,927,194,968	(82,672,805,032)
Cộng	**625,600,000,000**	**541,604,932,467**	**(83,995,067,533)**	**625,600,000,000**	**542,927,194,968**	**(82,672,805,032)**

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con	Tỷ lệ	Vốn phải góp	Vốn thực góp tại 30/09/2023	Dự phòng tại ngày 30/09/2023
(*) - Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	100%	133,600,000,000	133,600,000,000	(196,216,263)
- Công ty CP Louis Mega Tower	85%	332,000,000,000	332,000,000,000	(5,747,388,990)
(*) - Công ty TNHH Toccoo Viet Nam	85%	85,000,000,000	85,000,000,000	(69,085,423,054)
(*) - Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ Tầng Bảo Thư Trị	100%	45,000,000,000	45,000,000,000	(9,021,472)
- Công ty TNHH Mỹ Tân		30,000,000,000	30,000,000,000	(8,957,017,754)
Cộng			**625,600,000,000**	**(83,995,067,533)**

10. Chi phí trả trước

	30/09/2023	01/01/2023
a) Ngắn hạn		
Cộng	**-**	**-**
b) Dài hạn		
Cộng	**-**	**-**

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Tổng hợp Minh Châu	350,000,000	350,000,000	350,000,000	350,000,000
- Các đối tượng khác	2,964,434,957	2,964,434,957	2,431,809,491	2,431,809,491
Cộng	**3,314,434,957**	**3,314,434,957**	**2,781,809,491**	**2,781,809,491**

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2023	01/01/2023
- Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar	17,550,000,000	17,550,000,000
- Công ty Cổ phần VKC Holdigs	84,150,000,000	84,150,000,000
- Công ty CP Dược Lâm Đồng	31,450,000,000	31,450,000,000
- Các khách hàng khác	6,463,178,796	1,150,000,000
Cộng	**139,613,178,796**	**134,300,000,000**

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2023	01/01/2023
- Chi phí thi công CSHT tại CCN Thắng Hải I liên quan đến phần diện tích đã chuyển nhượng	13,624,193,481	13,624,193,481
- Chi phí thi công CSHT tại CCN Thắng Hải II liên quan đến phần diện tích đã chuyển nhượng	23,779,248,760	23,779,248,760
- Chi phí thi công CSHT tại CCN Tân Bình liên quan đến phần diện tích đã chuyển nhượng	1,992,792,339	1,992,792,339
- Tiền thuê đất CCN Thắng Hải I và II phải trả	15,661,800,000	15,661,800,000
- Chi phí lãi vay phải trả	22,780,880,985	19,780,880,985
- Chi phí lãi phải trả khoản tiền đặt cọc của VKC	2,362,825,000	2,362,825,000
- Chi phí dịch vụ phải trả khác	618,904,326	618,904,326
Cộng	**80,820,644,891**	**77,820,644,891**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a) Phải nộp	**01/01/2023**	**Số phải nộp trong năm**	**Số đã thực nộp trong năm**	**30/09/2023**
- Thuế TNCN	676,661,976	123,357,481	294,781,013	505,238,444
- Tiền thuê đất	-	135,830,230	135,830,230	-
- Thuế khác	-	4,000,000	4,000,000	-
Cộng	**676,661,976**	**263,187,711**	**434,611,243**	**505,238,444**
b) Phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,017,802,441	-	-	1,017,802,441
Cộng	**1,017,802,441**	-	-	**1,017,802,441**

15. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2023	01/01/2023
- Tài sản thừa chờ xử lý	151,928,883	151,928,883
- Kinh phí công đoàn	7,792,840	7,792,840
- Bảo hiểm bắt buộc phải nộp	312,123,400	36,310,101
- Thuế GTGT phải nộp bổ sung cho nhà nước	2,697,732,795	2,697,732,795
- Phải trả tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	931,772,000	931,772,000
- Nguyễn Minh Lương	61,407,284	61,407,284
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,429,383,937	3,699,642,962
- Ký quỹ, ký cược	1,050,000,000	1,050,000,000
Cộng	**53,687,741,139**	**53,682,186,865**

16. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2023	Tăng	Giảm	30/09/2023
a. Vay ngắn hạn:				
b. Vay dài hạn				
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định	23,126,755,528	-	-	23,126,755,528
Cộng	**23,126,755,528**	-	-	**23,126,755,528**

17. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	01/01/2022	Tăng	Giảm	30/09/2022
Vốn góp của chủ sở hữu	576,800,000,000	-	-	576,800,000,000
LNST chưa phân phối	(4,134,421,248)	-	(45,647,268,833)	(49,781,690,081)
Cộng	**572,665,578,752**	-	**(45,647,268,833)**	**527,018,309,919**

	01/01/2023	Tăng	Giảm	30/09/2023
Vốn góp của chủ sở hữu	576,800,000,000	-	-	576,800,000,000
LNST chưa phân phối	(97,165,438,239)	-	(8,723,741,649)	(105,889,179,888)
Cộng	**479,634,561,761**	-	**(8,723,741,649)**	**470,910,820,112**

b) Cổ phiếu	30/09/2023	01/01/2023
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57,680,000	57,680,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57,680,000	57,680,000
+ Cổ phiếu phổ thông	57,680,000	57,680,000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57,680,000	57,680,000
+ Cổ phiếu phổ thông	57,680,000	57,680,000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
* *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :*	*10.000 đồng/cp*	*10.000 đồng/cp*

Ngoại tệ các loại:	30/09/2023	01/01/2023
- USD	-	-
- Nợ khó đòi đã xử lý	-	-

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022
- Doanh thu hoạt động cho thuê đất, thuê văn phòng	-	759,909,092
Cộng doanh thu	-	**759,909,092**
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Cộng	-	**759,909,092**

2. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022
- Giá vốn của hoạt động cho thuê đất, thuê văn phòng	-	556,363,636
Cộng	-	**556,363,636**

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022
- Lãi tiền gửi ngân hàng	37,166	200,122,014
Cộng	**37,166**	**200,122,014**

4. Chi phí tài chính	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022
- Chi phí lãi vay	3,000,000,000	3,876,954,685
- Dự phòng đầu tư tài chính	1,322,262,501	870,721,513
Cộng	**4,322,262,501**	**4,747,676,198**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022
- Chi phí nhân viên quản lý	3,200,203,804	2,091,766,235
- Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	12,352,327	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	34,949,997	74,792,879
- Thuế, phí và lệ phí	9,175,367	3,000,000
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(200,000,000)	(200,000,000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	146,799,197	509,166,242
- Chi phí bằng tiền khác	1,198,035,622	864,682,653
Cộng	**4,401,516,314**	**3,343,408,009**

6. Thu nhập khác	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022
Cộng	-	-

7. Chi phí khác	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022
- Chi phí phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	-	105,000,000
- Chi phí khác	-	-
Cộng	-	**105,000,000**

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến 30/09/2022
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	(3,330,506,570)	(7,792,416,737)
- Các khoản chi phí không được trừ	-	105,000,000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính	**(8,723,741,649)**	**(7,687,416,737)**
Lỗ kỳ trước chuyển sang		-
Thu nhập chịu thuế hiện hành trừ chuyển lỗ kỳ trước	-	-
Thuế suất thuế TNDN	0%	0%
Thuế TNDN phải nộp ước tính		-

VII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc thời kỳ tài chính

Công ty không có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán đòi hỏi phải thực hiện những điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	Mối liên hệ
Ông Dương Hùng Biện	Tổng Giám đốc
Ông Võ Kim Nguyên	Trưởng ban Quan hệ Cổ đông
Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên Uỷ ban kiểm toán
Công ty TNHH MTV Đô thị An Sinh Định Thành	Công ty con
Công ty Cổ Phần Louis Mega Tower	Công ty con
Công ty TNHH Toccoo Viet Nam	Công ty con
Công ty TNHH Đầu Tư Mỹ Tân	Công ty con
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	Công ty con
Công ty CP Louis Holding	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Bà Trần Thị Thu Phương	Giám đốc Công ty con
Công ty CP Dược Lâm Đồng (Ladophar)	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH Thương mại tài chính Hồng Việt	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Cát Tường	Bên liên quan trước đây
Ông Lục Tấn Huy	Bên liên quan trước đây
Bà Nguyễn Thị Mai	Bên liên quan trước đây
Ông Hoàng Xuân Hạnh	Bên liên quan trước đây
Bà Nguyễn Giang Quyên	Bên liên quan trước đây
Ông Lữ Trọng Kiên	Bên liên quan trước đây
Ông Mai Hồng Phúc	Bên liên quan trước đây
Ông Trần Hữu Vân	Bên liên quan trước đây
Ông Trương Phúc Vinh	Bên liên quan trước đây

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2023	Năm 2022
Công ty CP Louis Holding	Cho thuê văn phòng	109,200,000	375,636,364
Trịnh Văn Huy	Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư	-	2,500,000,000
Công ty CP Dược Lâm Đồng (Ladophar)	Mua quyền sử dụng đất	-	2,421,251,252
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	Cấn trừ công nợ	-	75,000,000,000

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng	**30/09/2023**	**Năm 2022**
Công ty CP Louis Holding	109,200,000	209,200,000
Cộng	**109,200,000**	**109,200,000**

Phải thu khác	**30/09/2023**	**Năm 2022**
Ông Dương Hùng Biện	8,479,920	-
Ông Lữ Trọng Kiên	12,896,030	-
Cộng	**21,375,950**	**-**

Người mua trả tiền trước	**30/09/2023**	**Năm 2022**
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	17,550,000,000	17,550,000,000
Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar	31,450,000,000	31,450,000,000
Cộng	**49,000,000,000**	**49,000,000,000**

Phải trả khác	**30/09/2023**	**Năm 2022**
Bà Nguyễn Thị Mai	-	(44,600,000)
Ông Hà Phương Bắc	(1,000,000)	(1,000,000)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	(45,000,000,000)	(45,000,000,000)
Cộng	**(45,001,000,000)**	**(45,045,600,000)**

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		**Từ ngày 01/01/2023 đến 30/09/2023**	**Năm 2022**
Ông Hoàng Xuân Hạnh	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 14/9/2022)	-	503,076,823
Ông Lục Tấn Huy	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 04/4/2022)	-	109,000,000
Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 24/02/2022)	-	175,000,000
Ông Ngô Hữu Nghĩa	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 12/09/2022)	406,309,231	282,692,308
Ông Hà Phương Bắc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12/09/2022)	144,051,538	138,615,385
Ông Dương Hùng Biện	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12/09/2022), Tổng Giám Đốc (Bổ nhiệm ngày 08/12/2022)	449,816,345	149,576,923
Ông Nguyễn Phước Du Phong	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12/09/2022)	16,000,000	14,615,385
Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 21/7/2022)	-	1,025,279,665
Ông Lữ Trọng Kiên	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 08/12/2022)	98,965,000	239,038,462
Cộng		**1,115,142,114**	**2,636,894,951**

Mai Thị Kim Phượng	**Mai Thị Kim Phượng**	**Dương Hùng Biện**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2023