

CÔNG TY CỔ PHẦN
BIG INVEST GROUP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3103/2023/CBTT-BIG

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Big Invest Group thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP

- Mã chứng khoán: BIG
- Địa chỉ: Số 78 Trung Kính, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0911888842 Fax:
- Email: cskh@biginvestgroup.vn Website: biginvestgroup.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2022

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

☐ Có☒ Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

☐ Có☒ Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có☒ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 31/03/2023 tại đường dẫn: biginvestgroup.vn/ Quan hệ cổ đông/ Tin danh nghiệp

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 công bố.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng năm 2022,
BCTC hợp nhất năm 2022.

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
BIG INVEST
GROUP**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN BIG INVEST GROUP
DN: C=VN, S=Hà Nội, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:0108045831,
E=loannth.biggroupnh@gmail.com
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2023.03.31 16:28:05+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Thị Mưa Thảo



CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 – 28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Big Invest Group (dưới đây được gọi là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Big Invest Group (tiền thân là Công ty cổ phần Thiết bị công nghệ Nam Sơn) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108045831 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/11/2017. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần đầu đến lần thứ 06 ngày 15/06/2021.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 06 ngày 15/06/2021 là 50.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng*).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch trên sàn Upcom với mã cổ phiếu BIG.

Trụ sở chính của Công ty tại số nhà 78, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch	<i>Từ 01/01/2022 đến 25/04/2022</i>
Ông Trần Đình Tú	Chủ tịch	<i>Từ 25/04/2022 đến 02/12/2022</i>
Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch	<i>Bổ nhiệm lại từ 02/12/2022</i>
Ông Võ Phi Nhật Quang	Thành viên	<i>Miễn nhiệm từ 25/04/2022</i>
Ông Kiều Văn Khoa	Thành viên	
Ông Trần Đình Tú	Thành viên	<i>Miễn nhiệm từ 05/02/2023</i>
Ông Lý Ngọc Sơn	Thành viên	<i>Miễn nhiệm từ 30/11/2022</i>
Bà Trần Thị Mưa Thao	Thành viên	<i>Bổ nhiệm từ 16/04/2022</i>

Ban Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng Giám đốc	
Ông Võ Phi Nhật Quang	Phó Tổng Giám đốc	<i>Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2022</i>
Ông Kiều Văn Khoa	Phó Tổng Giám đốc	<i>Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2022</i>
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm từ 22/06/2022</i>

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Hồng Loan	Trưởng ban Kiểm soát	<i>Miễn nhiệm từ 16/04/2022</i>
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tiên	Thành viên ban Kiểm soát	<i>Miễn nhiệm từ 16/04/2022</i>
Bà Nguyễn Thúy Quyên	Thành viên ban Kiểm soát	<i>Miễn nhiệm từ 16/04/2022</i>
Ông Lý Ngọc Sơn	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	<i>Từ ngày 25/04/2022 đến ngày 05/02/2023</i>
Ông Võ Phi Nhật Huy	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	<i>Từ ngày 25/04/2022 đến ngày 05/02/2023</i>
Ông Tuấn Lộc Louis	Trưởng ban Kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 05/02/2023</i>
Bà Đồng Thị Hồng Nhung	Thành viên ban Kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 05/02/2023</i>
Ông Triệu Hiếu Khánh	Thành viên ban Kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 05/02/2023</i>

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Chi nhánh Miền Bắc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng và đảm bảo báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính riêng;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thị Mưa Thao

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Số: 10/2023/BCKT – CPAMB1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông; Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty cổ phần Big Invest Group**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cổ phần Big Invest Group, được lập ngày 31/03/2023 từ trang 05 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Big Invest Group tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

**Nguyễn Thị Hồng Liên****Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0445-2023-137-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM – CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thị Trúc Giang**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2272-2023-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

			31/12/2022	01/01/2022
	MS	TM	VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		43.184.424.399	21.813.496.633
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	8.457.802.099	7.761.842.697
1. Tiền	111		8.457.802.099	746.842.697
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	7.015.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		24.053.281.707	10.727.034.921
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	13.903.221.557	8.758.843.971
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	8.455.915.150	1.960.420.150
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	1.694.145.000	7.770.800
IV. Hàng tồn kho	140		9.512.153.031	1.411.066.248
1. Hàng tồn kho	141	5.7	9.512.153.031	1.411.066.248
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.161.187.562	1.913.552.767
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	40.488.665	25.699.846
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.120.698.897	1.887.852.921
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		65.231.130.937	86.632.214.319
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		305.000.000	305.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	305.000.000	305.000.000
II. Tài sản cố định	220		1.874.550.853	2.530.878.130
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	1.874.550.853	2.506.369.080
- Nguyên giá	222		3.790.909.091	3.790.909.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.916.358.238)	(1.284.540.011)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	24.509.050
- Nguyên giá	228		105.541.800	105.541.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(105.541.800)	(81.032.750)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	30.179.815.600	50.755.830.581
- Nguyên giá	231		30.179.815.600	50.755.830.581
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		31.583.703.091	31.480.975.818
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	31.583.703.091	31.480.975.818
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.5	507.371.187	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		510.000.000	-
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.628.813)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		780.690.206	1.559.529.790
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	780.690.206	1.559.529.790
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		108.415.555.336	108.445.710.952

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		49.195.211.189	49.626.915.819
I. Nợ ngắn hạn	310		49.103.211.189	35.490.627.819
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	4.188.018.363	6.947.836.878
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	3.898.800.000	92.400.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	152.498.650	1.033.037.142
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	197.093.236	299.239.499
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	85.600.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	19.831.500	82.514.300
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	40.646.969.440	26.950.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	330		92.000.000	14.136.288.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	92.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	-	14.136.288.000
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		59.220.344.147	58.818.795.133
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	59.220.344.147	58.818.795.133
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.220.344.147	8.818.795.133
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.818.795.133	4.802.600.944
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		401.549.014	4.016.194.189
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		108.415.555.336	108.445.710.952

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng



Tổng Giám đốc

Trần Thị Mưa Thao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**Năm 2022**

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	176.607.389.816	139.821.746.513
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		176.607.389.816	139.821.746.513
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	169.257.193.546	129.570.334.336
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.350.196.270	10.251.412.177
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	221.799.741	591.940
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.948.074.371	1.754.525.092
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.945.445.558	1.754.525.092
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.502.093.835	1.366.625.420
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.839.509.581	2.417.622.386
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		282.318.224	4.713.231.219
11. Thu nhập khác	31	6.6	425.665.622	622.205.689
12. Chi phí khác	32	6.6	65.671.188	295.213.498
13. Lợi nhuận khác	40		359.994.434	326.992.191
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		642.312.658	5.040.223.410
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	240.763.644	1.024.029.221
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		401.549.014	4.016.194.189

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Văn Hùng



Lê Văn Hùng



Trần Thị Mưa Thao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)***Năm 2022**

	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		642.312.658	5.040.223.410
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		656.327.277	1.450.899.516
- Các khoản dự phòng	03		2.628.813	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		6.026.942.513	33.513.543
- Chi phí lãi vay	06		2.945.445.558	1.754.525.092
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		10.273.656.819	8.279.161.561
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.559.092.762)	1.224.762.448
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.101.086.783)	9.320.127.630
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		776.637.604	1.926.316.324
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		764.050.765	(271.291.430)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.833.930.740)	(1.702.671.635)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.121.302.136)	(609.521.809)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12.801.067.233)	18.166.883.089
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(102.727.273)	(41.324.427.781)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		14.327.272.727	2.100.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(510.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		221.799.741	591.940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.936.345.195	(39.223.835.841)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		99.548.988.807	88.514.244.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(99.988.307.367)	(61.782.883.715)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(439.318.560)	26.731.360.285
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		695.959.402	5.674.407.533
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	7.761.842.697	2.087.435.164
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	5.1	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	8.457.802.099	7.761.842.697

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


 Lê Văn Hùng


 Lê Văn Hùng


Trần Thị Mưa Thao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Big Invest Group (tiền thân là Công ty cổ phần Thiết bị công nghệ Nam Sơn) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108045831 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/11/2017. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần đầu đến lần thứ 06 ngày 15/06/2021.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 06 ngày 15/06/2021 là 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch trên sàn Upcom với mã cổ phiếu BIG.

Trụ sở chính của Công ty tại số nhà 78, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 15 người (Tại ngày 31/12/2021, tổng số nhân viên là 18 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Sản xuất bi, bánh răng, hộp số, các bộ phận điều khiển và truyền chuyển động; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Dịch vụ lưu trữ ngắn ngày; Bán buôn kim loại và quặng kim loại, Chi tiết: Trừ bán buôn kim loại quý và đá quý; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Sửa chữa thiết bị khác; Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Lắp đặt hệ thống điện; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn đồ uống; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt); Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Cung ứng và quản lý nguồn lao động, Chi tiết: Trừ hoạt động đưa lao động ra nước ngoài.; Hoàn thiện công trình xây dựng; Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa, Chi tiết: Trừ đấu giá và không bao gồm thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền phân phối; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Giáo dục khác chưa được phân vào đâu, Chi tiết: Huấn luyện, đào tạo kinh doanh; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, Chi tiết: Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, Chi tiết: Loại trừ định giá, đấu giá bất động sản; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, Chi tiết: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Khảo sát, thiết kế công trình giao thông; Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật. Giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp, công trình đường bộ, thủy lợi. Thẩm tra thiết kế và dự toán. Tư vấn lập dự án đầu tư, quản lý dự án, lập và đánh giá hồ sơ mời thầu các công trình xây dựng; Quảng cáo, Chi tiết: Trừ quảng cáo thuốc lá.; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển, Chi tiết: (trừ máy bay, khí cầu); Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Chi tiết: xây dựng công trình công nghiệp; Chuẩn bị mặt bằng, Chi tiết: Trừ hoạt động nổ mìn.

Hoạt động chính của Công ty bao gồm kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh dịch vụ cho thuê máy, sửa chữa máy, đào tạo, kinh doanh bất động sản và cho thuê bất động sản.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty có 01 công ty con, cụ thể như sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
Công ty cổ phần Bất động sản Bigreal	TP HCM	Kinh doanh Bất động sản	51%	51%

Đơn vị trực thuộc:

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có 02 chi nhánh: Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại số nhà 94 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh và chi nhánh Đà Nẵng tại số 26 Phan Huy Thực, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2012/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy không bao gồm Báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc nhưng số liệu thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại hoặc bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

Tài sản cố định được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của từng nhóm tài sản cố định như sau:

	<u>Thời gian khấu hao</u>
Máy móc thiết bị	06 - 12 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 03 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Nguyên tắc kế toán Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản chi phí trả trước có thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn, khoản chi phí trả trước có thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí dịch vụ khác được phân bổ vào chi phí hoạt động trong kỳ tương ứng với thời gian trả trước, công cụ dụng cụ được phân bổ trong thời gian 12 tháng. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ dụng cụ được phân bổ vào chi phí hoạt động trong kỳ trong thời gian từ 24 đến 36 tháng, chi phí sửa chữa văn phòng được phân bổ trong thời gian từ 36 đến 49 tháng.

Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về Công trình xây dựng khách sạn và văn phòng tại Lào Cai. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và được đi vào sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận Các khoản vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm chi phí lãi vay.

Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

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 Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu, Thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ đào tạo, cho thuê máy móc, sửa chữa máy móc và doanh thu kinh doanh bất động sản.

Doanh thu bán hàng

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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu, Thu nhập khác****Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua mà không phụ thuộc vào việc đã hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng không hủy ngang. Doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Công ty xác định được chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng bất động sản.

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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, tiền cho vay, các khoản phạt hợp đồng. Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. Các khoản phạt hợp đồng được ghi nhận theo thực tế phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của hàng hóa đã bán, dịch vụ đã cung cấp và giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản trong kỳ. Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho và bất động sản đầu tư.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	812.852.190	31.093.680
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.644.949.909	715.749.017
Các khoản tương đương tiền	-	7.015.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	7.015.000.000
Tổng	8.457.802.099	7.761.842.697

5.2 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty cổ phần Thép Sài Gòn	-	967.578.049
Công ty cổ phần Thiết bị Enteco Việt nam	2.053.014.152	-
Công ty TNHH Cơ khí và tự động hoá công nghiệp	2.034.817.091	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Quang Trung	-	4.106.758.670
Công ty TNHH Nam Sơn Global	3.594.771.816	-
Công ty TNHH XD-TM-DV Vĩnh Thanh	5.794.104.710	-
Công ty TNHH TM&PT công nghệ Hà Thành	-	2.030.279.530
Các đối tượng khác	426.513.788	1.654.227.722
Tổng	13.903.221.557	8.758.843.971

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty cổ phần Fitran Invest	2.664.420.150	1.960.420.150
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại Bảo Tiến	5.709.000.000	-
Các đối tượng khác	82.495.000	-
Tổng	8.455.915.150	1.960.420.150

5.4 Phải thu khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	1.694.145.000	7.770.800
Tạm ứng	1.694.145.000	7.770.800
- Bà Nguyễn Thị Cẩm Tiên (i)	1.694.145.000	-
- Các đối tượng khác	-	7.770.800
Dài hạn	305.000.000	305.000.000
Ký quỹ ký cược	305.000.000	305.000.000
- Ông Nguyễn Trọng Tuấn	280.000.000	280.000.000
- Các đối tượng khác	25.000.000	25.000.000
Tổng	1.999.145.000	312.770.800

Trong đó:

Phải thu khác là các bên có liên quan

Chi tiết tại thuyết minh số 8.1

(i): Khoản tạm ứng đã hoàn ứng vào ngày 09/01/2023

CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP

Địa chỉ: Số 78, Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

5.5 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tỷ lệ		31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)
Đầu tư vào công ty con		510.000.000		(2.628.813)	-
Công ty cổ phần Bất động sản Big Real (ii)	51,00%	510.000.000		(2.628.813)	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-		-	-
Tổng		510.000.000		(2.628.813)	-

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm

Kỳ này

Trong năm 2022 đơn vị lỗ

Công ty cổ phần Bất động sản Big Real

(i): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các khoản đầu tư này chưa niêm yết và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(ii): Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty cổ phần Bất động sản Big Real theo theo Nghị quyết số 0208/2022/BIG/NQ-HDQT ngày 03/08/2022 của Hội đồng quản trị.

Các giao dịch chủ yếu giữa công ty và các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 8.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)****5.6 Chi phí trả trước**

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Ngắn hạn	40.488.665	25.699.846
Công cụ dụng cụ, thiết bị quản lý	-	10.699.846
Các khoản chi phí khác	40.488.665	15.000.000
Dài hạn	780.690.206	1.559.529.790
Công cụ dụng cụ, thiết bị quản lý	94.629.769	354.162.077
Chi phí sửa chữa văn phòng	686.060.437	1.205.367.713
Tổng	821.178.871	1.585.229.636

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.800.000	-	155.000.770	-
Hàng hoá (i)	9.504.353.031	-	1.256.065.478	-
Tổng	9.512.153.031	-	1.411.066.248	-

(i) Chi tiết hàng tồn kho của Công ty đang được gửi tại kho của các công ty khác như sau:

Tên công ty	Loại hàng gửi	31/12/2022	01/01/2022
Công ty TNHH Phi Long Asia	Sắt thép	146.514.143	-

5.8 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30.179.815.600	50.755.830.581
- Công trình xây dựng khách sạn và văn phòng tại Lào Cai (*)	30.179.815.600	50.755.830.581
Tổng	30.179.815.600	50.755.830.581

(*): Công trình xây dựng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 263/HĐHTKD ngày 26/03/2020 với Ông Võ Phi Nhật Quang - Nguyên TV. HĐQT, thành viên thân cận với CT.HĐQT; Theo đó công trình được xây dựng trên thửa đất số 102, tờ bản đồ số P24-6 và thửa đất số 290, tờ bản đồ số P24-16 Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành Phố Lào Cai. Quyền sử dụng đất của Ông Võ Phi Nhật Quang, chi phí xây dựng công trình do Công ty cổ phần Biginvest Group thực hiện. Sau khi công trình hoàn thành đưa vào khai thác, lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho hai bên theo tỷ lệ đã thỏa thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)****5.9 Tăng giảm bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				
NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
NGUYÊN GIÁ	50.755.830.581	-	(20.576.014.981)	30.179.815.600
Nhà và quyền sử dụng đất	50.755.830.581	-	(20.576.014.981)	30.179.815.600
TỒN THẤT DO SUY GIẢM				
GIÁ TRỊ	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	50.755.830.581	-	(20.576.014.981)	30.179.815.600
Nhà và quyền sử dụng đất	50.755.830.581	-	(20.576.014.981)	30.179.815.600

Bất động sản mà Công ty đang nắm giữ nhằm mục đích chờ tăng giá là:

- Quyền sử dụng và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Quyền sử dụng và tài sản trên đất của Lô D4-05 đường Phan Huy Thực, Khu dân cư Phục vụ giải tỏa công trình KDC Làng cá Nại Hiên Đông, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng. Tài sản này được chuyển nhượng vào ngày 02/02/2023 với giá trị thấp hơn giá trị đang ghi sổ là 6.021.952.724 đồng. Khoản dự phòng mất giá cho Tài sản này đã được trích lập vào chi phí năm 2022 là 6.021.952.724 đồng. Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản tại ngày 31/12/2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, với tài sản là quyền sử dụng và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

Giá trị còn lại của BĐS đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 8.772.727.273 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 14.554.062.257 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**5.10 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, trang thiết bị	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2022	3.790.909.091	3.790.909.091
Mua trong năm	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Giảm khác	-	-
Số dư tại 31/12/2022	3.790.909.091	3.790.909.091
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2022	1.284.540.011	1.284.540.011
Khấu hao trong năm	631.818.227	631.818.227
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Giảm khác	-	-
Số dư tại 31/12/2022	1.916.358.238	1.916.358.238
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2022	2.506.369.080	2.506.369.080
Tại ngày 31/12/2022	1.874.550.853	1.874.550.853

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 0 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0 đồng).

5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2022	105.541.800	105.541.800
Mua trong năm	-	-
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-
Số dư tại 31/12/2022	105.541.800	105.541.800
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2022	81.032.750	81.032.750
Khấu hao trong năm	24.509.050	24.509.050
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư tại 31/12/2022	105.541.800	105.541.800
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2022	24.509.050	24.509.050
Tại ngày 31/12/2022	-	-

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 0 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)****5.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP đúc áp lực IDcast Việt Nam	2.080.792.052	2.080.792.052	-	-
Công ty TNHH Phi Long Asia Lê Trọng Hạnh	760.781.470	760.781.470	-	-
Công ty cổ phần Eko Việt Nam	-	-	3.855.733.028	3.855.733.028
Công ty cổ phần Ibasa	831.238.591	831.238.591	3.052.503.850	3.052.503.850
Các đối tượng khác	79.206.250	79.206.250	39.600.000	39.600.000
Tổng	4.188.018.363	4.188.018.363	6.947.836.878	6.947.836.878

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty TNHH Straightway Logistics Việt Nam	-	92.400.000
Công ty cổ phần phát triển máy xây dựng Việt Nam	3.849.000.000	-
Các đối tượng khác	49.800.000	-
Tổng	3.898.800.000	92.400.000

5.14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2022 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022 (VND)
Thuế giá trị gia tăng	-	1.932.037	1.932.037	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.033.037.142	240.763.644	1.121.302.136	152.498.650
Thuế BV MT và các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	55.650.362	55.650.362	-
Tổng	1.033.037.142	301.346.043	1.181.884.535	152.498.650

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí trích trước lãi vay ngân hàng	197.093.236	85.578.418
Chi phí thuê kho, thuê văn phòng	-	190.838.972
Chi phí hoạt động	-	22.822.109
Tổng	197.093.236	299.239.499

5.16 Phải trả khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	19.831.500	82.514.300
Bảo hiểm xã hội	15.606.000	16.815.000
Bảo hiểm y tế	3.001.500	3.026.700
Bảo hiểm thất nghiệp	1.224.000	672.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	62.000.000
Dài hạn	92.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	92.000.000	-
Tổng	111.831.500	82.514.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay

	31/12/2022 (VND)		Phát sinh trong kỳ (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	40.646.969.440	40.646.969.440	94.748.988.807	81.052.019.367	26.950.000.000	26.950.000.000
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam						
- CN Phú Mỹ Hưng (i)	22.573.585.471	22.573.585.471	50.801.677.441	46.178.091.970	17.950.000.000	17.950.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN Hà Nội	-	-	10.355.000.000	19.355.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Long An (iii)	18.073.383.969	18.073.383.969	33.592.311.366	15.518.927.397	-	-
Cộng vay ngắn hạn	40.646.969.440	40.646.969.440	94.748.988.807	81.052.019.367	26.950.000.000	26.950.000.000
Vay dài hạn	-	-	4.800.000.000	18.936.288.000	14.136.288.000	14.136.288.000
+ Ông Đặng Việt Phú	-	-	4.800.000.000	18.936.288.000	14.136.288.000	14.136.288.000
Tổng	40.646.969.440	40.646.969.440	99.548.988.807	99.988.307.367	41.086.288.000	41.086.288.000

b. Chi tiết các khoản vay

- (i) Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng
Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng với Công ty Cổ phần Big Invest Group số PMH202023919/HĐCTD ngày 01/10/2020 và Phụ lục hợp đồng số PMH202023919/HĐCTD/PL05 ngày 02/12/2022, hạn mức vay là 25.000.000.000 đồng, gia hạn thời hạn vay đến 30/01/2023. Công ty vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần giải ngân. Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Lô D4-05 đường Phan Huy Thực, Khu dân cư Phục vụ giải tỏa công trình KDC Làng cá Nại Hiên Đông, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng và thừa đất số 290, tờ bản đồ số P24-16 tại địa chỉ Đường Hoàng Liên, Phường Kim Tân, Thành phố Lào Cai thuộc sở hữu của Ông Võ Phi Nhật Quang
- (ii) Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Long An
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0024/2022/HĐTD-OCB-DN ngày 16/06/2022, hạn mức 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay được xác định cụ thể trong từng Giấy nhận nợ. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là 2 Bất động sản tại thửa số 617, tờ bản đồ số 21; địa chỉ 36/45A Trần Thị Liên, ấp 3, Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh và tại thửa số 997, tờ bản đồ số 21; địa chỉ 36/45 Trần Thị Liên, ấp 3, Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh đều thuộc sở hữu của Ông Võ Phi Nhật Huy.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5. RIÊNG (Tiếp theo)****5.18 Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	50.000.000.000	4.802.600.944	54.802.600.944
Lãi trong năm trước	-	4.016.194.189	4.016.194.189
Số dư tại 01/01/2022	50.000.000.000	8.818.795.133	58.818.795.133
Lãi trong năm nay	-	401.549.014	401.549.014
Số dư tại 31/12/2022	50.000.000.000	9.220.344.147	59.220.344.147

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ông Võ Phi Nhật Huy	18.000.000.000	20.840.000.000
Ông Võ Phi Nhật Quang	-	2.500.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Mya Capital	6.000.000.000	-
Các đối tượng khác	26.000.000.000	26.660.000.000
	50.000.000.000	50.000.000.000

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

	31/12/2022	01/01/2022
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.000.000	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.000.000	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông	5.000.000	5.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)		10.000

5.19 Các khoản mục ngoại bảng**Tài sản hợp tác kinh doanh**

Thửa đất số 102, tờ bản đồ số P24-6 và thửa đất số 290, tờ bản đồ số P24-16 Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai của Ông Võ Phi Nhật Quang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	146.746.218.032	130.210.217.571
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.298.928.875	6.840.354.542
Doanh thu kinh doanh bất động sản	18.562.242.909	2.771.174.400
Tổng	176.607.389.816	139.821.746.513
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu với các bên liên quan	105.000.000	-
Chi tiết tại thuyết minh số 7.1		

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	145.242.094.970	126.120.205.616
Giá vốn cung cấp dịch vụ	693.660.820	1.421.341.230
Giá vốn kinh doanh bất động sản	17.299.485.032	2.028.787.490
Dự phòng giảm giá bất động sản đầu tư	6.021.952.724	-
Tổng	169.257.193.546	129.570.334.336

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền vay	221.799.741	591.940
Tổng	221.799.741	591.940

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	2.945.445.558	1.754.525.092
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	2.628.813	-
Tổng	2.948.074.371	1.754.525.092

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (Tiếp theo)**6.5 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bán hàng	1.502.093.835	1.366.625.420
Chi phí nhân viên	329.348.180	487.967.549
Chi phí đồ dùng văn phòng	858.689.109	768.927.596
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	301.988.299	75.843.481
Chi phí bằng tiền khác	12.068.247	33.886.794
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.839.509.581	2.417.622.386
Chi phí nhân viên	1.198.441.564	778.758.684
Chi phí công cụ quản lý	208.412.952	130.761.881
Chi phí khấu hao TSCĐ	24.509.050	631.184.910
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	921.943.388	478.942.912
Chi phí khác bằng tiền	483.202.627	394.973.999
Tổng	4.341.603.416	3.784.247.806

6.6 Thu nhập khác và chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ phạt hợp đồng	416.000.000	186.105.541
Các khoản thuê nhà năm trước được giảm	-	436.100.148
Thuởng	9.665.600	-
Thu nhập khác	22	-
Tổng	425.665.622	622.205.689
Chi phí khác		
Phạt chậm nộp thuế, lãi nộp chậm BHXH	65.635.134	9.575.874
Chi phí khác	36.054	22.940
Thù lao HĐQT, BKS	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	-	251.509.201
Thanh lý TSCĐ	-	34.105.483
Tổng	65.671.188	295.213.498
Thu nhập khác/Chi phí khác (Thuần)	359.994.434	326.992.191

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022****6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.225.162.025	1.569.972.322
Chi phí nhân công	1.527.789.744	1.266.726.233
Chi phí khấu hao TSCĐ	656.327.277	1.450.899.516
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.068.341.465	2.473.429.426
Chi phí khác bằng tiền	969.626.935	554.796.357
Tổng	28.447.247.446	7.315.823.854

6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	642.312.658	5.040.223.410
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm	120.180.588	79.922.697
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>120.180.588</i>	<i>79.922.697</i>
Phạt chậm nộp thuế và truy thu thuế	64.871.945	9.575.874
Lãi chậm nộp bảo hiểm	763.189	17.691
Chi phí không được trừ khác	54.545.454	
Khấu hao xe trên 1,6 tỷ đồng	-	70.329.132
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Cổ tức được chia	-	-
Doanh thu đã tính vào thu nhập chịu thuế của (các) kỳ trước	-	-
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ kỳ trước	762.493.246	5.120.146.107
Thu nhập tính thuế TNDN	762.493.246	5.120.146.107
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	152.498.649	1.024.029.221
Thuế TNDN nộp bổ sung theo Biên bản quyết toán thuế	88.264.995	-
Tổng	240.763.644	1.024.029.221

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

Trong năm tài chính 2022, Công ty cổ phần BĐS Bigreal - Công ty con, các thành viên Hội đồng quản trị; Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là các bên liên quan của Công ty.

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc của Công ty phát sinh trong năm, chi tiết như sau

		Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền lương và phụ cấp		358.426.817	339.793.106
Tổng cộng		358.426.817	339.793.106

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hội đồng quản trị		106.400.199	80.671.767
Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch HĐQT	106.400.199	80.671.767
Ban Kiểm soát		53.580.000	147.227.609
Nguyễn Thị Hồng Loan	Trưởng BKS	27.140.000	48.231.543
Nguyễn Thị Cẩm Tiên	TV BKS	26.440.000	77.572.574
Nguyễn Thúy Quyên	TV BKS	-	21.423.493
Ban Tổng Giám đốc		198.446.618	111.893.731
Trần Thị Mưa Thao	Tổng giám đốc	104.670.477	25.482.717
Võ Phi Nhật Quang	Phó Tổng Giám đốc	30.220.000	86.411.014
Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	63.556.141	-

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng				
		Cho thuê văn phòng		
Công ty cổ phần BĐS Bigreal	Công ty con		105.000.000	-
Tổng			105.000.000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ				
Công ty cổ phần BĐS Bigreal	Công ty con	Phí môi giới BĐS	132.727.273	-
Tổng			132.727.273	-
Khác - Hợp tác kinh doanh				
	Nguyên TV HĐQT - Thành viên thân cận của CT. HĐQT	Hợp tác kinh doanh		
Ông Võ Phi Nhật Quang		Hợp tác kinh doanh xây dựng Công trình khách sạn và văn phòng tại Lào Cai		

c. Số dư với các bên liên quan

Không có số dư với các bên liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Mưa Thao