

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BIG INVEST GROUP**
Số: 2004/2023/CBTT-BIG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(V/v: Công bố Báo cáo thường niên năm 2022)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP**

Mã chứng khoán: BIG

Trụ sở chính: Số 78 phố Trung Kinh, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Điện thoại: 0911 888 842 Fax: 0911 888 842

Người công bố thông tin: Bà Trần Thị Mưa Thao – Chức vụ: Tổng giám đốc

Điện thoại: 0979691166 Loại công bố thông tin: 24 giờ 72 giờ Bất thường

Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung Công bố thông tin: Công bố Báo cáo thường niên năm 2022.

Thông tin này đã được Công ty công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <https://biginvestgroup.vn>, mục Quan hệ cổ đông Tin doanh nghiệp từ ngày 20/04/2023. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*** Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo thường niên của Công ty Cổ phần Big Invest Group năm 2022;

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC/NGƯỜI ĐẠI DIỆN
PHÁP LUẬT/NGƯỜI ĐƯỢC UỶ QUYỀN**

(Ký, ghi rõ họ tên)

TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Thị Mưa Thao

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2022



NÂNG TẦM VỊ THẾ & PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP



Danh mục các khái niệm và chữ viết tắt

Công ty/ BIG : Công ty Cổ phần Big Invest Group

.....

HĐQT : Hội đồng quản trị

.....

UBKT : Ủy ban kiểm toán

.....

SXKD : Sản xuất kinh doanh

.....

MT & XH : Môi trường và Xã hội

.....

BH & CCDV : Bán hàng và cung cấp dịch vụ

.....

VCSH : Vốn chủ sở hữu

.....

DTT : Doanh thu thuần

.....

TSNH : Tài sản ngắn hạn

.....

NNH : Nợ ngắn hạn

.....

HTK : Hàng tồn kho

.....

LNHĐKD : Lợi nhuận hoạt động kinh doanh

MỤC LỤC

1

PHẦN MỞ ĐẦU

2

THÔNG TIN CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP

3

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

4

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

5

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

6

QUẢN TRỊ CÔNG TY

7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2022

Thông điệp của CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Võ Phi Nhật Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị BIG INVEST GROUP được bổ nhiệm ngày 02/12/2022

Kính gửi Quý cổ đông của Big Invest Group (Mã chứng khoán BIG),

Như chúng ta đã biết, vào ngày 10 tháng 01 năm 2022 Big Invest Group chính thức chào sàn chứng khoán với mã cổ phiếu BIG. Sau một thời gian chứng kiến sự hưng thịnh của thị trường tài chính thì chúng ta lại phải trải qua một năm 2022 đã với nhiều thách thức và khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 và biến động của nền kinh tế trong và ngoài nước khiến hàng loạt doanh nghiệp rơi vào khủng hoảng và phá sản. Tuy nhiên, với sự nỗ lực của toàn thể nhân viên cùng sự đồng hành của quý cổ đông, Big Invest Group đã vượt qua được những thử thách này và để duy trì được sự tăng trưởng về doanh thu và có lợi nhuận trong một bối cảnh nền kinh tế khó khăn với nhiều doanh nghiệp thua lỗ.

Với kinh nghiệm hơn 06 năm hoạt động trong lĩnh vực thương mại và bất động sản, tôi tin rằng Big Invest Group sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ trong năm 2023. Chúng ta đang nắm bắt những cơ hội mới và đối mặt với những thách thức để tạo ra giá trị cho cổ đông.

Thế mạnh của công ty chúng ta là mô hình kinh doanh thương mại lâu năm, được đảm bảo nguồn doanh thu đều đặn nhờ có các đối tác lớn và thân quen trong nhiều năm đồng hành và hỗ trợ. Ngoài ra, công ty cũng có nhiều cổ đông có các bất động sản hợp tác tạo ra các nguồn thu nhập từ cho thuê và khai thác bất động sản, đồng thời góp tài sản vào doanh nghiệp giúp gia tăng quy mô tài sản cho công ty. Đội ngũ nhân sự của công ty trẻ trung, năng động, chịu khó học hỏi và ứng dụng những phương thức kinh doanh mới, sử dụng công nghệ hướng đến chuyển đổi số cho các hoạt động kinh doanh truyền thống.

Tuy nhiên, công ty cũng đang đối mặt với một số điểm yếu và thách thức trong giai đoạn này. Giá sắt thép và vật liệu xây dựng đang đi xuống, ảnh hưởng đến lợi nhuận của công ty. Bất động sản đang đóng băng, thanh khoản chậm và giá thấp có thể phải bán cắt lỗ một số tài sản của công ty để có nguồn vốn tiếp tục đầu tư và triển khai các hoạt động khác. Thị trường tài chính và chứng khoán liên tục suy giảm, gây khó khăn cho kênh huy động vốn công ty trong giai đoạn ngắn hạn.

Thế nhưng, giai đoạn hiện tại đang đầy cơ hội cho chúng ta, với sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch và dịch vụ, chúng ta có thể phát triển mạnh mẽ BĐS đầu tư, lưu trú, nghỉ dưỡng, khai thác các bất động sản như khách sạn, nhà hàng. Đồng thời, giá bất động sản đang ở mức thấp, cơ hội bán để xoay nguồn vốn và thu mua bất động sản giá rẻ. Công ty vừa đầu tư tòa nhà ở Lào Cai, đây là cơ hội mở rộng kinh doanh và đầu tư tại thị trường Tây Bắc với ngành du lịch, dịch vụ và mở rộng mảng thương mại nông sản xuất khẩu sang Trung Quốc tạo ra các nguồn thu tiếp theo đa dạng cho công ty trong năm 2023.

Chúng ta cũng đối mặt với nhiều thách thức, như tập trung công tác Marketing và bán hàng để bán ra các bất động sản đã triển khai xong với thời gian nhanh chóng và mức giá hợp lý, tối ưu hóa chi phí hoạt động để giúp công ty có lợi nhuận và vượt qua khó khăn chung của nền kinh tế. Chúng ta cần tăng cường đầu tư vào các công ty con và đối tác đang triển khai các mảng khai thác bất động sản nhà hàng, cà phê, khách sạn, F&B tạo ra các nguồn doanh thu đầu tư cho doanh nghiệp trong năm 2023 hướng đến chiến lược trở thành một công ty đầu tư nắm giữ nhiều thương vụ tốt trong tương lai.

Chúng tôi hiểu rằng niềm tin của Quý cổ đông là rất quan trọng, và chúng tôi cam kết sẽ luôn đáp ứng và vượt qua sự mong đợi của Quý cổ đông. Big Invest Group luôn đặt lợi ích của cổ đông lên hàng đầu, và chúng tôi tin tưởng rằng, sự phát triển của công ty sẽ mang lại lợi ích lớn cho Quý cổ đông.

Chúng tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Quý cổ đông đã tin tưởng và đồng hành cùng chúng tôi trong suốt những năm qua. Chúng tôi hy vọng Quý cổ đông sẽ tiếp tục đồng hành cùng chúng tôi trong năm 2023, và sẽ cùng nhau chia sẻ những thành công tiếp theo.

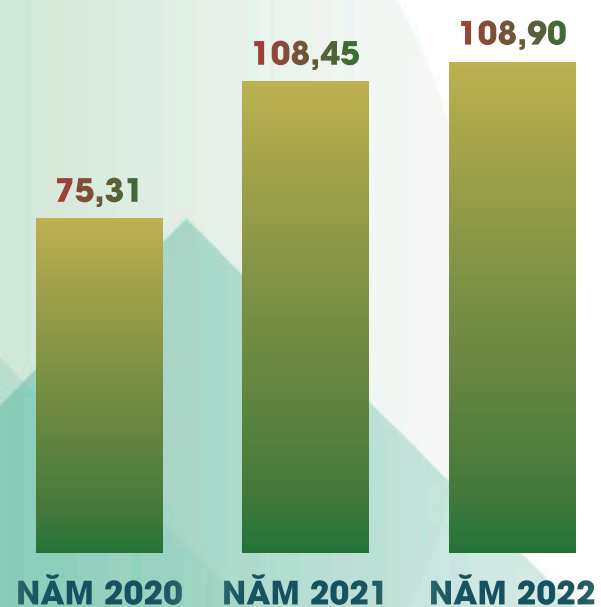
Trân trọng,
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị của Big Invest Group.



ĐIỂM NHẤN NĂM 2022

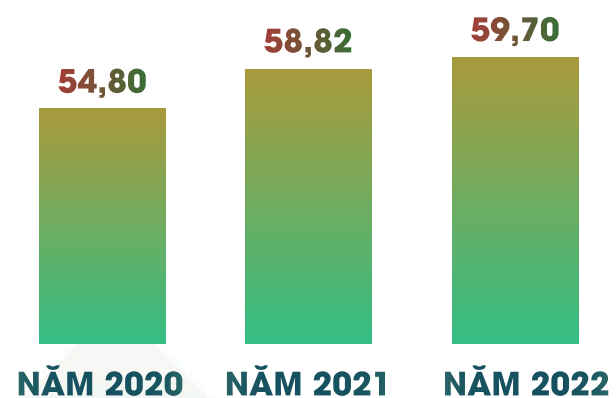
CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Tổng giá trị tài sản	Đồng	108.903.029.613
Vốn điều lệ	Đồng	50.000.000.000
Vốn chủ sở hữu	Đồng	59.707.818.424
Tổng doanh thu	Đồng	176.502.389.816
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	399.023.291
EPS	Đồng/CP	80



BIỂU ĐỒ TỔNG TS NIÊN ĐỘ 2020 - 2022

Đơn vị: Tỷ đồng



BIỂU ĐỒ VCSH NIÊN ĐỘ 2020 - 2022

Đơn vị: Tỷ đồng





CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2022

BIG INVEST GROUP niêm yết giao dịch trên sàn chứng khoán Upcom.



- Công ty Cổ phần Big Invest Group (BIG) đã có màn chào sàn Upcom ấn tượng vào ngày 10/1/2022. Cổ phiếu BIG đã tăng hết biên độ cho phép (gần 40%), từ mức tham chiếu 10.900 đồng/cổ phiếu lên mức 15.200 đồng/cổ phiếu, dư mua giá trần có lúc đạt gần 2,5 triệu đơn vị.

- Tại buổi lễ niêm yết, ông Võ Phi Nhật Huy, Chủ tịch HĐQT BIG chia sẻ: **“Việc chính thức giao dịch trên Upcom của BIG là một sự kiện đặc biệt quan trọng và đánh dấu sự khởi đầu của một chặng đường mới của Công ty. Đây cũng là cột mốc trong quá trình công khai, minh bạch trong quản trị doanh nghiệp, đồng thời tạo điều kiện cho các cổ đông thực hiện tốt nhất các quyền của mình theo quy định của Pháp luật”**.

BIG INVEST GROUP đồng hành cùng cuộc thi Hoa khôi Nam Bộ 2022



- Với mong muốn đưa thương hiệu Big Invest Group đến với các tỉnh miền Tây và Đông Nam Bộ, Big Invest Group vinh dự là một trong những nhà tài trợ cho chương trình Hoa Khôi Nam Bộ 2022. Mang chủ đề “Hành trình Đất phương Nam”, cuộc thi Hoa khôi Nam Bộ 2022 tìm kiếm người thiếu nữ Nam Bộ thùy mị, nhẹ nhàng, duyên dáng, chân thành nhưng giàu nghị lực và bản lĩnh.

- BIG hoạt động theo mô hình nhà phát triển bất động sản thương mại, với sứ mệnh xây dựng và triển khai các dự án bất động sản từ chủ đầu tư, ngoài kinh doanh và cho thuê, BIG còn có các hoạt động hỗ trợ như sự kiện, vật liệu xây dựng. Với mong muốn mở rộng thương hiệu đến khắp mọi miền trong và ngoài nước, **“BIG có thể là bạn đồng hành, BIG có thể là nhà tài trợ, cũng có thể là vị quản gia giúp bạn quản lý, gia tăng và phát triển tối ưu nguồn tài sản sẵn có”**.

BIG INVEST GROUP khánh thành khu nhà cho thuê tại Tây Ninh



Đầu năm 2022, Công ty Cổ phần Big Invest Group (BIG) đưa vào hoạt động khu nhà cho thuê tại huyện Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Công trình gồm 9 căn nhà được xây theo hình thức liên kế, được Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng và Công nghệ Big Adeco thi công. **Tổng giá trị đầu tư của dự án là hơn 22,5 tỷ đồng (xấp xỉ 1 triệu USD). Được khởi công từ tháng 4/2021, vượt qua nhiều khó khăn do đại dịch kéo dài, đơn vị thi công vẫn hoàn thành tiến độ đúng thời hạn.**

Dự án cách khu công nghiệp Phước Đông hơn 1km, thuận tiện để cho thuê. Khu công nghiệp này có diện tích sử dụng gần 2.200ha và được đầu tư 350 triệu USD, thu hút doanh nghiệp đa ngành nghề trong và ngoài nước.

BIG INVEST GROUP chính thức khánh thành tòa nhà BIG Lào Cai



Ngày 20/11/2022, Công ty cổ phần Big Invest Group đã tiến hành tổ chức lễ khánh thành Tòa nhà Big Lào Cai. **Công trình được xây dựng trên tổng diện tích đất gần 800 m2 với mặt tiền gần 17m ngay vị trí đắc địa tại đường Hoàng Liên, TP Lào Cai có quy mô đầu tư gần 100 tỷ đồng.**

Định hướng là nhà phát triển bất động sản thương mại, Big Invest Group đã hợp tác đầu tư và triển khai xây dựng toà nhà để triển khai các hoạt động cho thuê với các mô hình : nhà hàng, khách sạn, văn phòng cho thuê tại vị trí đắc địa ngay quảng trường TP Lào Cai Toà nhà Big Lào Cai tọa lạc tại địa chỉ số 503-505 đường Hoàng Liên, phường Kim Lân, TP Lào Cai, là nơi có vị trí trung tâm đắc địa với phân khúc đa dạng kết hợp giữa Văn Phòng làm việc và Khách sạn nghỉ dưỡng bao gồm đầy đủ tiện nghi để đáp ứng tất cả nhu cầu của Khách hàng khi sử dụng dịch vụ.



TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Trở thành tập đoàn đầu tư đa ngành nắm giữ nhiều thương vụ thành công và được niêm yết trên sàn chứng khoán TP.HCM (HOSE).

Kiến tạo cộng đồng các nhà đầu tư thành công và thịnh vượng.

TẦM NHÌN

SỨ MỆNH



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

01. DÁM NGHĨ LỚN

02. THỰC HIỆN GIẤC MƠ LẬP NGHIỆP

03. TẠO RA CỦA CẢI

04. CHUNG HƯỞNG CỦA CẢI

05. KHÔNG BAO GIỜ BỎ CUỘC

06. TẬP TRUNG VÀO GIẢI PHÁP & HÀNH ĐỘNG

07. THAY ĐỔI THẾ GIỚI



THÔNG TIN CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thông tin tổng quan
2. Quá trình hình thành & Phát triển
3. Lĩnh vực kinh doanh
4. Thông tin về ban lãnh đạo, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
5. Định hướng chiến lược phát triển
6. Quản trị rủi ro
7. Phân tích SWOT

THÔNG TIN TỔNG QUAN

Mã chứng khoán	BIG
Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Big Invest Group
Tên tiếng Anh	Big Invest Group Joint Stock Company
Giấy phép đăng ký kinh doanh	Giấy CNĐKDN số 0108045831 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2017, thay đổi lần thứ 06 ngày 15/06/2021
Vốn điều lệ	50.000.000.000 (năm mươi tỷ đồng)
Trụ sở chính	Số 78 phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Điện thoại	0911.888.842
Email	cskh@biginvestgroup.vn
Website	https://biginvestgroup.vn/
Logo	 BIG INVEST GROUP
Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành: 6820 - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
Nơi đăng ký giao dịch	Giấy chấp thuận đăng ký giao dịch số 762/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp ngày 29 tháng 12 năm 2021
Khối lượng đang ĐKGD	5.000.000 (năm triệu) cổ phiếu
Văn phòng giao dịch	Chi nhánh miền Nam: Số 94 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN



2021

Đăng ký giao dịch trên UPCOM
với mã cổ phiếu **BIG**



2020

Thành lập Chi nhánh Miền Nam



2019

Đổi tên thành Công ty Cổ phần Big Invest Group
Tăng vốn điều lệ lên 50 tỷ đồng thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu

2017

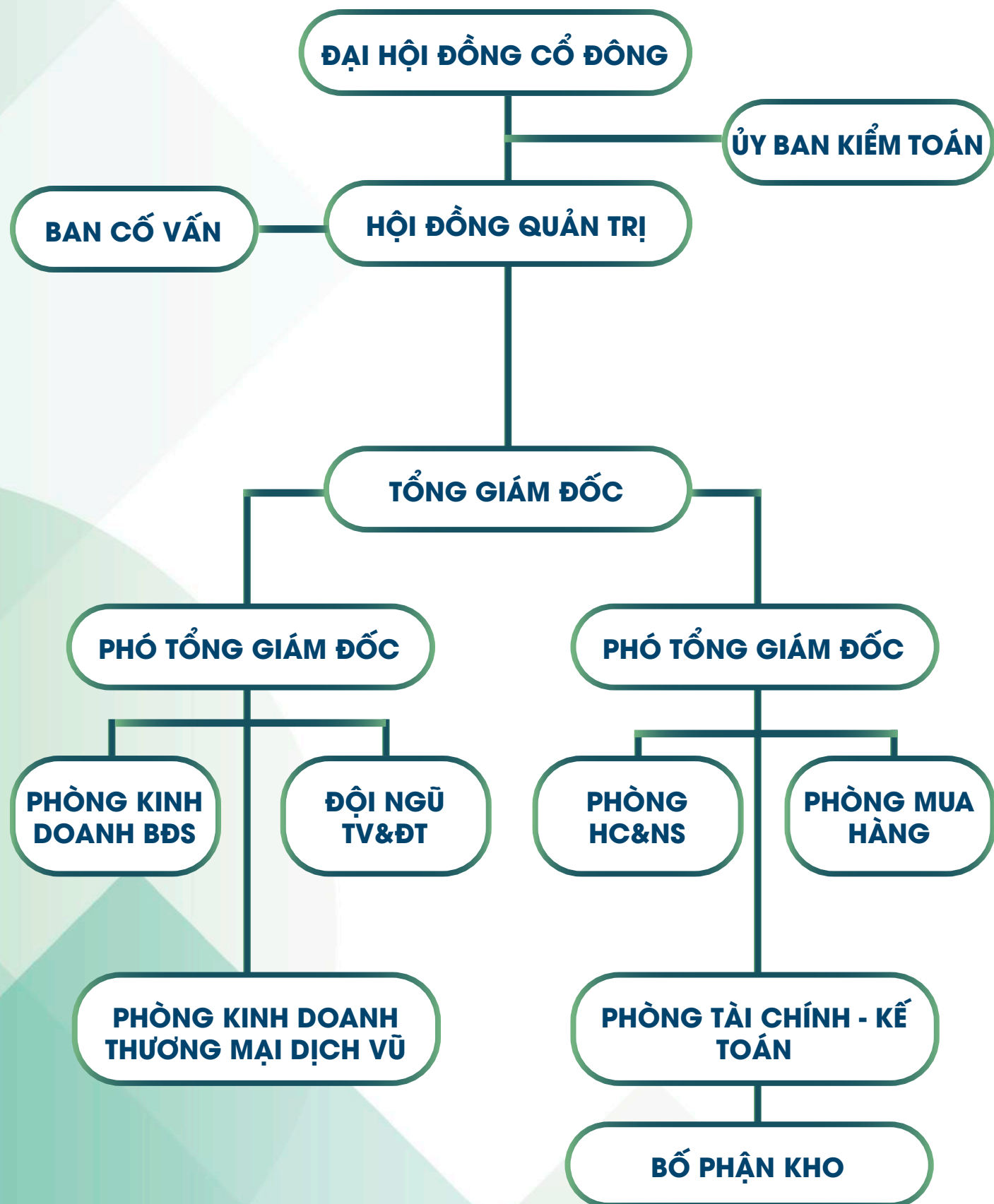
Tiền thân là Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghệ Nam Sơn







MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY



Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các BCTC hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty có 05 (năm) thành viên, mỗi nhiệm kỳ của HĐQT là 05 (năm) năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.



Ủy ban kiểm toán

Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT và chịu trách nhiệm trước HĐQT về các hoạt động liên quan đến (i) Kiểm toán hoạt động; (ii) Kiểm toán tính tuân thủ và (iii) Kiểm toán các báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị của Công ty.

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.

MÔ HÌNH TỔ CHỨC KINH DOANH

CÔNG TY CON

Tên công ty	Công ty cổ phần Bất động sản Bigreal
Địa chỉ	94 Nguyễn Thị Thập, Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hoạt động kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ quyền biểu quyết	51%
Tỷ lệ sở hữu cổ phần	51%

ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC

- **Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh:** Số nhà 94, Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh
- **Chi nhánh Đà Nẵng:** Số 26 Phan Huy Trục, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

	Tại ngày 31/12/2022 (VND)			Tại ngày 01/01/2022 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	510.000.000	-	(2.628.813)	-	-	-
- CTCP Bất động sản Bigreal	510.000.000	-	(2.628.813)	-	-	-





GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG TRẦN ĐÌNH TÚ

Giới tính : Nam
Năm sinh : 1975
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư công nghệ

Kinh Nghiệm

: Chuyên gia 20 năm kinh nghiệm tư vấn về chiến lược và tái cấu trúc, tự động hoá doanh nghiệp. Nhà tư vấn cho nhiều tập đoàn lớn trong và ngoài nước như TH True Milk, Cao Su Việt Nam, Inax, Hoacheng.

Cổ phiếu nắm giữ

: 50.000 cổ phiếu (1%)



THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

ÔNG VÕ PHI NHẬT HUY

Giới tính : Nam
Năm sinh : 1987
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư

Quá trình công tác

- Tốt Nghiệp Thủ Khoa Kiến Trúc của Đại Học Kiến Trúc TP.HCM
 - Theo học từ các Triệu Phú và Tỷ Phú thế giới: T Harv Eker, Blair Singer, Robert Kiyosaki, Tony Robbins...
 - Tác giả cuốn sách Tự Do Tài Chính Bằng Bất Động Sản được xuất bản ra hai thứ tiếng Việt, Anh.

Kinh Nghiệm

: Ông Võ Phi Nhật Huy có gần 15 năm kinh nghiệm kinh doanh và đầu tư bất động sản, ông đã sáng lập các công ty bất động sản cho thuê, môi giới bất động sản, có kiến thức và kinh nghiệm ứng dụng công nghệ 4.0 - chuyển đổi số trong bất động sản, ngoài ra ông còn là diễn giả trong các diễn đàn chia sẻ trong nước và quốc tế.

Cổ phiếu nắm giữ

: 1.800.000 cổ phiếu (36%)



GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO (TIẾP)



THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG KIỀU VĂN KHOA

Giới tính : Nam
Năm sinh : 1962
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Luật

Quá trình công tác

- Nguyên Đại Tá Công An, Trưởng phòng Học Viện Cảnh Sát Nhân Dân.
 - Chuyên gia 40 năm kinh nghiệm triển khai nhiều dự án xây dựng với quy mô lớn.
 - Cố vấn cao cấp cho nhiều Công Ty, Tập đoàn.

Kinh Nghiệm

Ông Khoa là chuyên gia với 40 năm kinh nghiệm triển khai nhiều dự án xây dựng với quy mô lớn. Ông cũng từng là cố vấn cao cấp cho nhiều Công Ty, Tập đoàn trước khi về làm cố vấn cao cấp cho Big Invest Group.

Cổ phiếu nắm giữ

: 50.000 cổ phiếu (1%)



THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC

BÀ TRẦN THỊ MƯA THAO

Giới tính : Nữ
Năm sinh : 1994
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán

Quá trình công tác

- Tốt nghiệp Giám đốc Kinh Doanh từ Học Viện Quản Lý PACE
 - Tốt nghiệp chuyên ngành Kế toán từ ĐH Công Thương
 - Hơn 05 năm kinh nghiệm điều hành doanh nghiệp tổ chức hơn 200 sự kiện lớn nhỏ cho hơn 5000 khách hàng trên cả nước.

Kinh Nghiệm

Bà Thao là người có kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm tại nhiều vị trí quan trọng tại nhiều doanh nghiệp trước khi gia nhập Big Invest Group.

Cổ phiếu nắm giữ

: 50.000 cổ phiếu (1%)



GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO (TIẾP)



THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP
CHỦ TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN

ÔNG LÝ NGỌC SƠN

Giới tính : Nam

Năm sinh : 1978

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật

Quá trình công tác :

- Nguyên Thẩm Phán và Chánh Văn Phòng Tòa Án Nhân Dân Tp. Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- Chuyên gia gần 20 năm kinh nghiệm công tác trong ngành tòa án, xét xử hàng ngàn vụ án tranh chấp đất đai, tài sản.
- Nhà Đầu Tư Bất Động Sản hơn 20 kinh nghiệm tại nhiều thị trường. Cố Vấn Cao Cấp cho nhiều Công Ty, Tập Đoàn.

Kinh Nghiệm :

Ông Sơn là nguyên Thẩm phán và Chánh văn phòng Tòa án nhân dân TP Thủ dầu Một, tỉnh Bình Dương. Ông có gần 20 năm kinh nghiệm trong việc xét xử các tranh chấp liên quan đến đất đai, tài sản.

Cổ phiếu nắm giữ :

25.000 cổ phiếu (0,5%)



ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

❖ Chiến lược kinh doanh

- Trong năm 2022, công ty hoạt động kinh doanh trong 03 lĩnh vực: Tổ chức sự kiện, thương mại, kinh doanh bất động sản. **Trong năm 2023, công ty sẽ đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh sau:**

- + Tiếp tục phát triển thế mạnh hiện tại về mảng thương mại, mở rộng phát triển các hình thức kinh doanh bất động sản cho thuê, bất động sản lưu trú, nhà hàng - Cà phê;
- + Đẩy mạnh khai thác Khách sạn Big Lào Cai tọa lạc tại 503 -505 Hoàng Liên, Kim Tân, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai;
- + Mở chi nhánh Công ty Cổ phần Big Invest Group tại Lào Cai với mục đích kinh doanh dịch vụ du lịch, dịch vụ F&B, xuất khẩu nông sản.

❖ Chiến lược đầu tư

- **Lĩnh vực Bất động sản:** Chuyển nhượng các dự án Bất động sản đã đầu tư trước đây để lấy nguồn vốn phát triển các dự án bất động sản với quy mô lớn hơn;
- **Lĩnh vực đầu tư vốn:** Đẩy mạnh việc góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết, thực hiện các thương vụ M&A hướng đến mục tiêu xây dựng Công ty cổ phần Big Invest Group trở thành công ty hoạt động theo mô hình đầu tư sở hữu nhiều công ty thành viên hiệu quả trong tương lai.

❖ Chiến lược phát triển nguồn nhân lực

Tối ưu hóa nguồn nhân lực tinh, gọn, hoạt động hiệu quả. Phân loại nhân sự theo trình độ và năng lực để giao nhiệm vụ phù hợp. **Tăng cường nhân sự** cho bộ phận đầu tư để đáp ứng được các hoạt động gia tăng trong lĩnh vực đầu tư của Công ty

❖ Chiến lược khoa học công nghệ

Công ty tích cực nghiên cứu các **xu hướng công nghệ mới** trong lĩnh vực bất động sản, đồng thời **đẩy mạnh ứng dụng các thành tựu của cuộc cách mạng 4.0** vào lĩnh vực bất động sản để hỗ trợ các giao dịch, mở rộng mạng lưới khách hàng, nhà đầu tư của công ty.

 **QUẢN TRỊ RỦI RO**

 **NHẬN DIỆN**

Rủi ro kinh tế vĩ mô và thị trường

Hoạt động kinh doanh của BIG chịu ảnh hưởng bởi tiềm năng tăng trưởng kinh tế, mức độ tăng trưởng tiêu dùng của VN nói chung và của thị trường bất động sản nói riêng. Các yếu tố kinh tế vĩ mô như lạm phát, đứt gãy chuỗi cung ứng, thắt chặt chi tiêu của người tiêu dùng có thể sẽ ảnh hưởng đến hoạt động buôn bán kinh doanh của Công ty.

 **ỨNG PHÓ**

- Chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động kinh doanh linh hoạt.
- Chuẩn bị các phương án tài chính và các nguồn lực cần thiết khác phù hợp với điều kiện kinh tế nhiều biến động.
- Tăng cường ứng dụng công nghệ trong hoạt động kinh doanh cũng như các hoạt động khác của Công ty.
- Theo dõi chặt chẽ diễn biến của thị trường chung để có các chiến lược phù hợp

 **ỨNG PHÓ**

- Chủ động theo dõi, nghiên cứu, liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Tham khảo, thuê tư vấn với các vấn đề pháp lý ngoài khả năng của Công ty.
- Xây dựng hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và có Ban pháp chế để giám sát việc tuân thủ các yêu cầu pháp lý.

 **NHẬN DIỆN**

Rủi ro Pháp luật

BIG chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

 **ỨNG PHÓ**

- Xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp, lành mạnh.
- Hợp tác với các nhà phát triển bất động sản có uy tín trên thị trường

 **NHẬN DIỆN**

Rủi ro độc thù ngành

Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về uy tín chất lượng sản phẩm, dịch vụ và các doanh nghiệp có quy mô lớn, có tiềm lực tài chính tốt, mạnh dạn đầu tư vì lợi ích lâu dài.

 **NHẬN DIỆN**

Rủi ro tài chính

Từ ảnh hưởng của thị trường chung có thể có nguy cơ bị đóng băng và sự điều chỉnh từ NHNN khiến các ngân hàng có thể thận trọng hơn trong việc đánh giá cho vay và giải ngân. Ngoài ra dòng tiền từ hoạt động kinh doanh có thể bị gián đoạn do khó khăn từ phía khách hàng, đối tác.

 **ỨNG PHÓ**

- Có kế hoạch đào tạo nội bộ để cập nhật các kiến thức mới đến cán bộ công nhân viên.
- Cải thiện môi trường làm việc, có chế độ phúc lợi phù hợp để giữ chân các nhân tài.

 **NHẬN DIỆN**

Rủi ro về nguồn lực

Tốc độ tăng trưởng nhanh của Công ty có thể dẫn đến nguy cơ trình độ của nhân viên không theo kịp, suy giảm khả năng đáp ứng. Ngoài ra, đối thủ cạnh tranh có thể đưa ra chính sách phúc lợi hấp dẫn để lôi kéo nhân sự chủ chốt của Công ty. Tuyển dụng nhân sự mới phù hợp về năng lực và văn hóa công ty cũng luôn là thử thách lớn.

 **ỨNG PHÓ**

- Tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy nổ.
- Mua bảo hiểm cho các tài sản, hàng hóa của Công ty và của khách hàng.
- Tuân thủ các quy định về phòng chống dịch theo hướng dẫn của Chính phủ.

 **NHẬN DIỆN**

Rủi ro khác

Các rủi ro như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh là những rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán nếu xảy ra sẽ gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty.



PHÂN TÍCH SWOT

S

- Mô hình công ty thương mại lâu năm, nguồn doanh thu thương mại đều đặn, nhờ có các đối tác lớn thân quen trong nhiều năm đồng hành và hỗ trợ.
- Nhiều cổ đông có các bất động sản hợp tác với công ty tạo ra các nguồn thu nhập từ cho thuê và khai thác bất động sản, đồng thời góp tài sản vào doanh nghiệp giúp gia tăng quy mô tài sản cho công ty.
- Đội ngũ nhân sự trẻ trung năng động, chịu khó học hỏi và ứng dụng những phương thức kinh doanh mới, sử dụng công nghệ hướng đến chuyển đổi số cho các hoạt động kinh doanh truyền thống.

W

- Giá sắt thép, vật liệu xây dựng đi xuống ảnh hưởng đến lợi nhuận của công ty.
- Bất động sản đang đóng băng, thanh khoản chậm và giá thấp có thể phải bán cắt lỗ một số tài sản công ty để có nguồn vốn tiếp tục đầu tư và triển khai các hoạt động khác.
- Thị trường tài chính, chứng khoán liên tục suy giảm khiến kênh huy động vốn của công ty gặp khó khăn.



O

- Sau đại dịch Covid thì ngành du lịch và dịch vụ phát triển mạnh mẽ, cơ hội phát triển mạnh mẽ dịch vụ BĐS đầu tư, lưu trú, nghỉ dưỡng, khai thác các bất động sản như khách sạn, nhà hàng.
- Giá bất động sản đang ở mức thấp, cơ hội bán để xoay nguồn vốn và thu mua bất động sản giá rẻ.
- Công ty vừa đầu tư tòa nhà ở Lào Cai đây là cơ hội mở rộng kinh doanh tại thị trường Tây Bắc, mở rộng mảng thương mại nông sản xuất khẩu sang Trung Quốc.

T

- Tập trung công tác Marketing và bán hàng để bán ra các bất động sản đã triển khai xong với thời gian nhanh chóng và mức giá hợp lý.
- Tối ưu hóa chi phí hoạt động để giúp công ty có lợi nhuận và vượt qua qua khó khăn chung của nền kinh tế.
- Tăng cường đầu tư vào các công ty con và đối tác đang triển khai các mảng khai thác bất động sản nhà hàng, cà phê, khách sạn, F&B tạo ra các nguồn doanh thu đầu tư cho doanh nghiệp trong năm 2023 hướng đến chiến lược trở thành một công ty đầu tư nắm giữ nhiều thương vụ tốt trong tương lai.

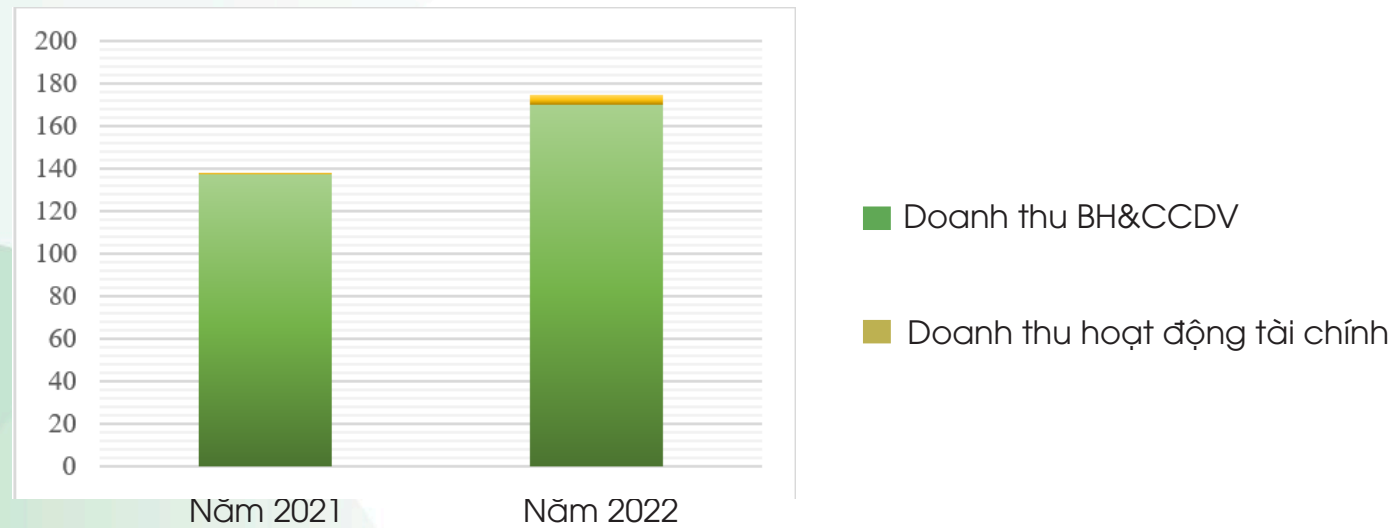
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình tài chính - Các chỉ tiêu tài chính
4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD

☉ Cơ cấu doanh thu

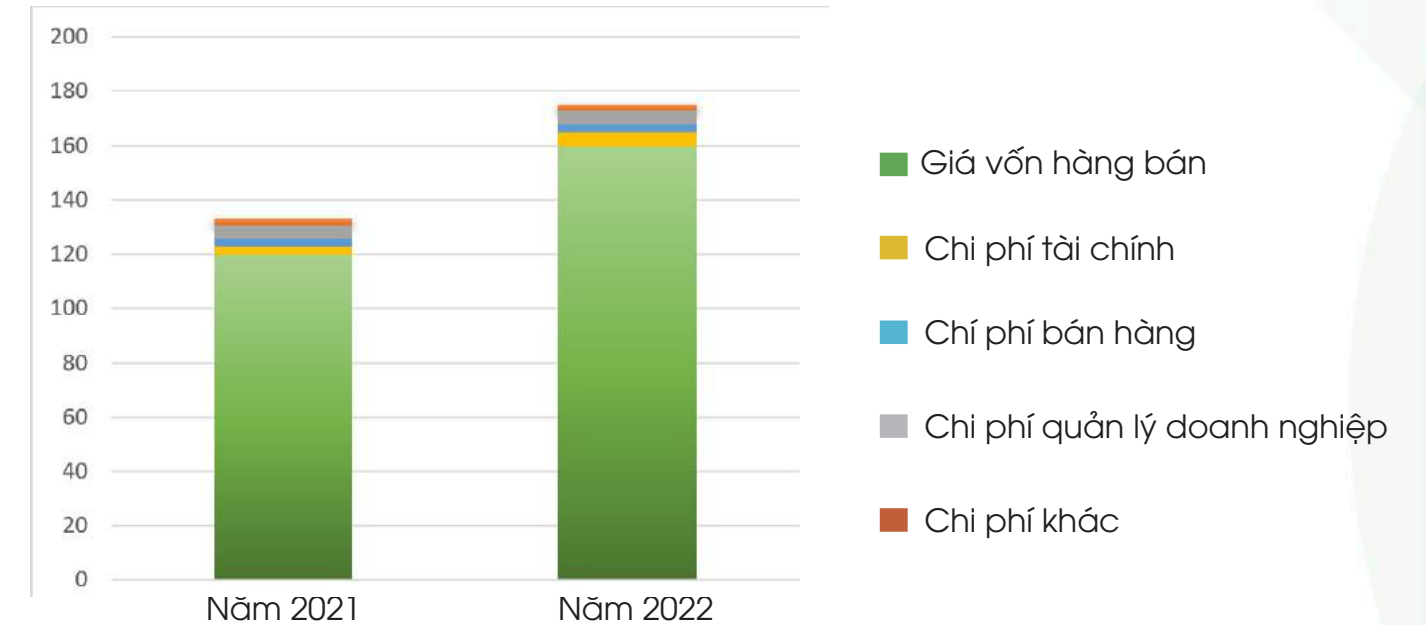
Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% Tăng giảm 2022/ 2021
Doanh thu BH&CCDV	139.821.746.513	176.502.389.816	26,23 %
Doanh thu hoạt động tài chính	591.940	224.027.687	37.746,35 %
Tổng cộng	139.822.338.453	176.726.417.503	26,39 %



Trong năm 2022, doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ của BIG đạt 176.502.389.816 đồng, tăng 26,23% so với doanh thu đạt được trong năm 2021. Điều đó cho thấy sự hiệu quả khi Công ty tập trung đẩy mạnh phát triển ngành kinh doanh cốt lõi là sản xuất hàng hóa. Trước những khó khăn của dịch bệnh và thị trường, BIG vẫn duy trì được sản lượng sản xuất và tiêu thụ hàng hóa tốt. Bên cạnh đó, Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty năm 2022 tăng gấp nhiều lần so với năm 2021 khi đạt 224.027.687 đồng, tăng 37.746,35% so với năm 2021, nguyên nhân đến từ các khoản lãi tiền gửi, tiền vay của công ty thu lại trong năm 2022 là lớn.

☉ Cơ cấu chi phí

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%Tăng giảm 2022/ 2021
Giá vốn hàng bán	129.570.334.336	169.124.466.273	30,53 %
Chi phí tài chính	1.754.525.092	2.945.445.558	67,88 %
Chi phí bán hàng	1.366.625.420	1.526.808.167	11,72 %
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.417.622.386	2.851.904.004	17,96 %
Chi phí khác	295.213.498	65.671.188	(77,75)%
Tổng cộng	135.404.320.732	176.514.295.190	30,36 %



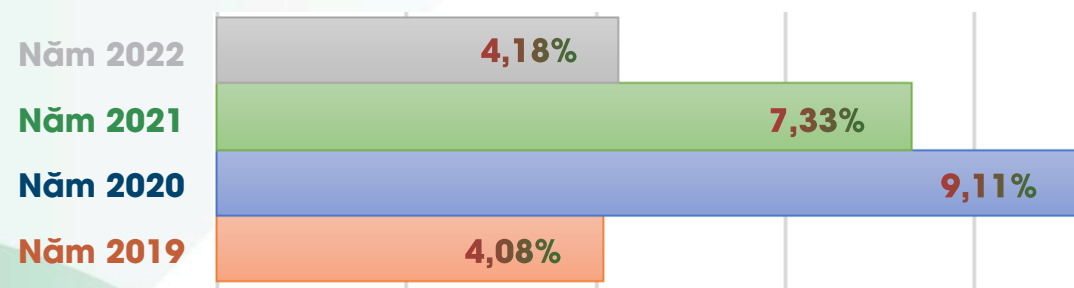
Nhìn chung khoản mục giá vốn hàng bán vẫn chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu tổng chi phí của BIG (hơn 96%). Trong năm 2022, giá vốn hàng bán tăng 30,53 % so với cùng kỳ do trong năm 2022 Công ty có xu hướng tăng mạnh ở các mảng về tiêu thụ nội địa. Bên cạnh đó, các khoản chi phí khác của công ty cũng có xu hướng tăng. Nguyên nhân là do trong năm 2022, công ty đẩy mạnh sản xuất kinh doanh, tăng cường các công tác quản trị công ty, do đó các chi phí mà công ty bỏ ra là nhiều hơn so với năm trước.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD (TIẾP)

Biên lợi nhuận gộp

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Doanh thu thuần	85.386.596.975	101.744.016.948	139.821.746.513	176.502.389.816
Lợi nhuận gộp	3.485.292.754	9.273.173.700	10.251.412.177	7.377.923.543
Biên lợi nhuận gộp	4,08%	9,11%	7,33%	4,18%

BIÊN LỢI NHUẬN GỘP



Trong năm 2022, doanh thu thuần của BIG tăng 26,23% so với năm 2021. Tuy nhiên, Giá vốn hàng bán của công ty cũng tăng mạnh khiến lợi nhuận của công ty đạt 7.377.923.543 đồng, giảm 28% so với năm 2021. Điều này dẫn đến mức biên lợi nhuận công ty giảm từ 7,33% xuống 4,18%.

Kết quả đạt được so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	% Hoàn thành KH
Doanh thu thuần BH&CCDV	150.000.000.000	176.502.389.816	117,67 %
Lợi nhuận sau thuế	6.600.000.000	399.023.291	6,05 %

Năm 2022 là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp Bất động sản. Tuy nhiên, BIG vẫn có kết quả tương đối khả quan với doanh thu ghi nhận 176.607.389.816 đồng, tăng 26,3% so với năm 2021, Lợi nhuận sau thuế dương đạt 399.023.291 đồng. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 vượt 17,67% so với kế hoạch đặt ra. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế của công ty chỉ đạt 6,05% so với kế hoạch đặt ra do Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của công ty giảm mạnh. Nguyên nhân dẫn đến việc này là thị trường Bất động sản Việt Nam trong năm gặp nhiều khó khăn ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của công ty.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

STT	Tiêu chí	Số lượng Năm 2021 (Người)	Số lượng Năm 2022 (Người)
I. Theo trình độ lao động		30	18
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	20	15
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	5	3
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	5	0
4	Lao động phổ thông	0	0
II. Theo đối tượng lao động		30	18
1	Lao động trực tiếp	30	18
2	Lao động gián tiếp	0	0
III. Theo giới tính		30	18
1	Nam	20	16
2	Nữ	10	2
Tổng cộng		30	18

Chính sách lao động

- Công ty thực hiện trả lương, thưởng cho cán bộ, nhân viên trong Công ty đúng và đầy đủ theo chức danh và tính chất từng công việc trên cơ sở các quy định pháp luật hiện hành.
- Công ty đã luôn quan tâm đến việc nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động. Thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách, trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động đảm bảo đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định của Nhà Nước.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% Tăng giảm 2022/2021
Tổng giá trị tài sản	108.445.710.952	108.903.029.613	0,42 %
Doanh thu thuần	139.821.746.513	176.502.389.816	26,23 %
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	4.713.231.219	277.792.501	(94,11) %
Lợi nhuận khác	326.992.191	361.994.434	10,70 %
Lợi nhuận trước thuế	5.040.223.410	639.786.935	(87,31) %
Lợi nhuận sau thuế	4.016.194.189	399.023.291	(90,07) %

Năm 2022, thị trường bất động sản đóng băng khiến hàng tồn kho công ty tăng mạnh, làm cho tổng giá trị tài sản ngắn hạn của công ty gia tăng gấp đôi so với thời điểm cuối năm trước. Ngoài ra khoản bất động sản đầu tư dài hạn công ty giảm 40% so với cùng kỳ khiến cho tổng giá trị tài sản dài hạn công ty giảm mạnh. Qua đó, tổng giá trị tài sản của BIG không có nhiều sự biến động khi chỉ tăng nhẹ 0,42 % so với năm 2021. Bên cạnh đó, những nỗ lực của Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh trước bối cảnh thị trường Bất động sản gặp nhiều khó khăn đã giúp cho Công ty trong năm 2021 đạt mức doanh thu 176.502.389.816 đồng, cao hơn 26,23% so với năm 2021. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Công ty đạt 277.792.501 đồng, giảm 94,11% so với năm 2021 cho thấy ảnh hưởng nặng từ những khó khăn toàn diện của thị trường Bất động sản đến BIG. Điều này dẫn đến lợi nhuận trước thuế của Công ty chỉ đạt 639.786.935 đồng.



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn = TSNH/NNH	Lần	0,61	0,90
Hệ số thanh toán nhanh = (TSNH-HTK)/NNH	Lần	0,57	0,71
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản	%	45,76	45,17
Tỷ lệ Nợ / VCSH	%	84,37	82,39
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	21,34	30,97
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Vòng	1,29	1,62
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
ROS	Lần	2,87	0,23
ROE	Lần	6,83	0,67
ROA	Lần	3,70	0,37
LNHĐKD/DTT	Lần	3,37	0,16

Khả năng thanh toán

Tổng quan năm 2022, chỉ số thanh toán của công ty cao hơn với năm 2020, cụ thể: chỉ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 0,61 lên 0,90 lần và hệ số thanh toán nhanh từ 0,57 lên 0,71 lần. Trong năm 2022, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền tăng 22% so với năm 2021, hàng tồn kho công ty cũng tăng mạnh 579% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, mức nợ ngắn hạn của công ty năm nay được ghi nhận tăng 40% so với cùng kỳ.

Năng lực hoạt động

Năm 2022, vòng quay tổng tài sản tăng từ 1,29 lên 1,62 vòng cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản của công ty bị giảm nhẹ so với năm trước. Chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho tăng 9,69 vòng so với năm 2021 do số lượng hàng tồn kho trong năm 2022 tăng 579% so với năm 2021.

Cơ cấu vốn

Năm 2022, hệ số nợ/ Tổng tài sản của công ty không có nhiều sự biến động khi giữ ở mức 45% ; hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu giảm 2% so với cùng kỳ. Điều này cho thấy cơ cấu vốn năm nay của BIG vẫn duy trì ở mức ổn định. Tổng nợ của công ty không có nhiều biến động mạnh thể hiện công ty có hệ số công nợ ở mức an toàn và kiểm soát tốt mức nợ phải trả đảm bảo sức khỏe tài chính ổn định.

Khả năng sinh lời

Các chỉ số ROS, ROA, ROE đều có xu hướng giảm so với năm trước, cho thấy hiệu quả trên vốn chủ sở hữu của BIG có sự suy giảm, làm giảm hiệu quả đồng vốn của cổ đông đầu tư.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty cổ phần Big Invest Group
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mã chứng khóa	BIG
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng
Ngày bắt đầu đăng ký giao dịch	10/01/2022
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	5.000.000 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu quỹ	0

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Phân loại cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ(%)
Cổ đông lớn	2.400.000	48%
Cổ đông nhỏ	2.600.000	52%
Tổng	5.000.000	100%
Cổ đông cá nhân	4.400.000	88%
Cổ đông tổ chức	600.000	12%
Tổng	5.000.000	100%
Cổ đông trong nước	4.997.600	99.952%
Cổ đông nước ngoài	2.400	0.048%
Tổng	5.000.000	100%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ CP nắm giữ
1	Ông Võ Phi Nhật Huy	1.800.000	36%
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư tài chính Mya Capital	600.000	12%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU NĂM 2022

Trong năm 2022, BIG không có sự thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2022, BIG không có giao dịch cổ phiếu quỹ



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 1. Đánh giá Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022**
- 2. Đánh giá tình hình tài chính năm 2022**
- 3. Mục tiêu và giải pháp thực hiện KHKD năm 2023**
- 4. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm MT & XH của Công ty**

 **ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HĐKD NĂM 2022**

Năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động khó lường, lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Giai đoạn cuối năm 2022 sau khi trải qua nhiều khó khăn toàn diện của thị trường Bất động sản với sự kiện thiên nga đen - Covid19 dẫn đến tính thanh khoản Bất động sản bị giảm nặng có thể nói là đóng băng. Sau đó động thái in tiền, nới rộng tín dụng nhằm cứu vớt nền kinh tế của ngân hàng trung ương Việt Nam, đã tạo cơ hội cho thị trường Bất động sản hồi sinh và có gần 18 tháng hưng thịnh khi giá Bất động sản tại nhiều khu vực liên tục lập đỉnh mới.

Môi trường đầu tư kinh doanh cải thiện góp phần tích cực cho phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, tạo được sự tin tưởng, ủng hộ của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp. Theo thông báo Tổng cục kê ngày 29/12/2022 cho thấy điểm sáng nổi bật là GDP năm 2022 tăng 8,02%, đạt mức tăng cao nhất kể từ năm 2011 đến nay. Tuy nhiên động thái tăng lãi suất nhằm thu hút dòng tiền mặt trên thị trường là điều khó tránh khỏi mà ở đây phần lớn dòng tiền được chảy qua 2 kênh chính là Bất động sản và chứng khoán. Hoạt động trên của các ngân hàng trung ương lần nữa đẩy Bất động sản lại bước sang thời kỳ đi ngang và có chiều hướng giảm, tiệm cận gần với giá trị thực của thị trường.



Big Invest Group sau khi trải qua nhiều sóng gió từ các sự kiện kinh tế vĩ mô một lần nữa khẳng định nội lực của một doanh nghiệp bền vững, thích ứng nhanh và luôn thay đổi theo thời cuộc nhằm đưa Big Invest Group không chỉ sống tốt mà còn phát triển trường tồn theo thời gian. Với những thuận lợi và thách thức về tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 nêu trên, BIG đã đạt được các kết quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	TH/KH (%)
1	Doanh thu thuần	150.000.000.000	176.502.389.816	117,17 %
2	Lợi nhuận trước thuế	6.600.000.000	639.786.935	9,69 %

Mặc dù bị ảnh hưởng nặng nề bởi nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, nhưng nhờ bản lĩnh, tinh thần lạc quan của các cấp lãnh đạo trong tập đoàn cùng nội lực mạnh mẽ, kinh nghiệm dày dặn, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra các giải pháp linh hoạt, quyết liệt, giúp BIG vượt qua những khó khăn để đạt được kết quả kinh doanh khả quan với mức doanh thu thuần ghi nhận 176.502.389.816 VND, vượt 17,17% mức kế hoạch đặt ra và Lợi nhuận trước thuế ghi nhận mức dương khi đạt 639.786.935 VND.





ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2022

📍 Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%Tăng giảm 2022/2021
Tài sản ngắn hạn	21.813.496.633	44.175.732.742	102,52%
Tiền & các khoản tương đương tiền	7.761.842.697	9.435.543.189	21,56%
Các khoản phải thu ngắn hạn	10.727.034.921	24.053.281.707	124,23%
Hàng tồn kho	1.411.066.248	9.512.153.031	574,11%
Tài sản ngắn hạn khác	1.913.552.767	1.174.754.815	(38,61)%
Tài sản dài hạn	86.632.214.319	64.727.296.871	(25,28)%
Các khoản phải thu dài hạn	305.000.000	305.000.000	-
Tài sản cố định	2.530.878.130	1.874.550.853	(25,93)%
Bất động sản đầu tư	50.755.830.581	30.179.815.600	(40,54)%
Tài sản dở dang dài hạn	31.480.975.818	31.583.703.091	0,33%
Tài sản dài hạn khác	1.559.529.790	784.227.327	(49,71)%
Tổng tài sản	108.445.710.952	108.903.029.613	0,42 %

Năm 2022 là một năm khó khăn toàn diện của thị trường Bất động sản với sự kiện thiên nga đen - Covid19 dẫn đến tính thanh khoản Bất động sản bị giảm nặng có thể nói là đóng băng, hàng tồn kho của BIG tăng mạnh 574,11% so với năm 2021 khiến cho tổng giá trị tài sản ngắn hạn của công ty gia tăng gấp đôi so với thời điểm cuối năm trước. Bên cạnh đó, khoản bất động sản đầu tư dài hạn công ty giảm 40% so với cùng kỳ khiến cho tổng giá trị tài sản dài hạn công ty giảm mạnh. Qua đó, tổng giá trị tài sản của BIG không có nhiều sự biến động khi chỉ tăng nhẹ 0,42 % so với năm 2021.



📍 Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%Tăng giảm 2022/2021
Nợ ngắn hạn	35.490.627.819	49.103.211.189	38,36%
Phải trả người bán ngắn hạn	6.947.836.878	4.188.018.363	(39,72)%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	92.400.000	3.898.800.000	4.119,48%
Thuế và các khoản phải nộp NN	1.033.037.142	152.498.650	(85,24)%
Chi phí phải trả ngắn hạn	299.239.499	197.093.236	(34,14)%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	85.600.000	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	82.514.300	19.831.500	(75,97)%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26.950.000.000	40.646.969.440	50,82%
Nợ dài hạn	14.136.288.000	92.000.000	(99,35)%
Phải trả dài hạn khác	-	92.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14.136.288.000	-	-
Tổng nợ phải trả	49.626.915.819	49.195.211.189	(0,87)%

Trong năm 2022, tổng nợ phải trả của BIG không có nhiều sự biến động khi giảm nhẹ 0,87% so với cùng kỳ. Nợ ngắn hạn của công ty tăng 38,36% so với năm 2021 với nguyên nhân chủ yếu là do chỉ tiêu người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng mạnh 4.119,48% và công ty vay tài chính ngắn hạn nhiều hơn 50,82% so với năm trước. Trong khi đó, các chỉ tiêu nợ ngắn hạn khác của công ty đều có xu hướng giảm chứng tỏ công ty đang kiểm soát tốt ổn định các khoản nợ. Bên cạnh đó nợ dài hạn của công ty giảm đến 99,35 % so với cùng kỳ do đã không còn khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.





MỤC TIÊU VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KHKD NĂM 2023

📍 Kế hoạch kinh doanh năm 2023

Năm 2023 được kỳ vọng sẽ là một năm phục hồi của toàn Ngành Bất động sản với những nút thắt trong thủ tục pháp lý được gỡ bỏ và những chính sách quy hoạch đất xây dựng dự án của Chính phủ; lãi suất tiếp tục được duy trì ở mức thấp kích thích người dân vay mua nhà; nguồn cung cấp trên thị trường bất động sản tăng trở lại và hoạt động mở bán các dự án mới được đẩy mạnh.

Trên cơ sở những kết quả đạt được của năm 2022 và nền tảng vững chắc đã được xây dựng và thử thách trong thời gian vừa qua, chuẩn bị sẵn sàng cho sự bứt phá trong năm 2023, BIG đặt kế hoạch kinh doanh năm 2023 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2022	Tăng/Giảm với năm 2022
1	Doanh thu thuần	180.000.000.000	176.502.389.816	1,98 %
2	Lợi nhuận sau thuế	7.500.000.000	399.023.291	1779,59 %

📍 Giải pháp thực hiện kế hoạch

Bước sang năm 2023, BIG GROUP tiếp tục đầu tư mở rộng thị phần của mình và tái cấu trúc hệ thống nhằm củng cố vị trí, mở rộng thị trường và tiếp tục bứt phá lên tầm cao mới, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của BIG trong giai đoạn tiếp theo với những giải pháp chính sau:

- + Phân loại nhân sự theo trình độ để lựa chọn giao nhiệm vụ, sản phẩm phù hợp.
- + Củng cố và mở rộng lực lượng quản lý dự án.
- + Tăng cường và bổ sung nguồn nhân lực cho việc mở rộng thị trường miền Nam.
- + Tiếp tục nghiên cứu ứng dụng các công nghệ mới để cải thiện hiệu quả hoạt động của công ty.
- + Củng cố, tăng cường đội ngũ nhân sự cho bộ phận đầu tư để đẩy mạnh tìm kiếm, phân tích và đề xuất các cơ hội đầu tư mua lại các dự án bất động sản có tiềm năng.
- + Hoàn thiện hệ thống chăm sóc khách hàng chuyên biệt phục vụ riêng cho các khách hàng và nhà đầu tư bất động sản lớn trong và ngoài nước.





ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

BIG luôn tuân thủ các quy định của pháp luật trong đó có cả pháp luật về bảo vệ môi trường. Công ty khuyến khích cán bộ nhân viên thực hiện nội dung thông qua việc tích cực chung tay góp sức cùng nhau thông qua các hoạt động bảo vệ môi trường cùng với cộng đồng. Hệ thống văn bản đang dần được tin học hóa, hạn chế tối đa với hoạt động in ấn truyền thống. Bên cạnh đó mỗi cán bộ, nhân viên của BIG INVEST GROUP đều là những tuyên truyền viên tích cực lan tỏa ý thức bảo vệ môi trường tại cộng đồng và nơi làm việc. Các chủ trương định hướng của Chính phủ liên quan đến hoạt động bảo vệ môi trường luôn được BIG quan tâm, chú ý và triển khai đảm bảo tuân thủ tuyệt đối những quy định của cơ quan quản lý nhà nước với pháp luật bảo vệ môi trường.

Giảm thiểu tác động đến môi trường thông qua giảm thiểu tiêu thụ năng lượng

Tiêu thụ điện năng:

Điện năng được Công ty sử dụng chủ yếu cho mục đích vận hành máy móc và chiếu sáng tại nơi làm việc. Công ty luôn ý thức sử dụng tiết kiệm điện năng theo chương trình mục tiêu Quốc gia về tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó, việc sử dụng tiết kiệm điện năng cũng là một trong các biện pháp để cắt giảm chi phí sản xuất của Công ty. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc giảm thiểu tiêu thụ điện năng bằng cách tắt các thiết bị điện khi không cần thiết, sử dụng hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, rà soát lại các máy móc, trang thiết bị điện để tiến hành bảo dưỡng, sửa chữa, đảm bảo các máy móc, thiết bị hoạt động hiệu quả, ít tiêu hao năng lượng.

Tiêu thụ nước:

Hiện nay, Công ty đang sử dụng nguồn nước sạch được xử lý bằng hệ thống xử lý nước sạch. Công ty tiến hành quy trình tái chế và xử lý nước thải đúng quy định, không gây ảnh hưởng xấu tới môi trường xung quanh.



**BIG INVEST
GROUP**



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 1. Đánh giá chung về tình hình kinh tế**
- 2. Đánh giá các mặt hoạt động của công ty**
- 3. Đánh giá hoạt động của Ban giám đốc**
- 4. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022**
- 5. Hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập**
- 6. Định hướng hoạt động năm 2023**

ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH KINH TẾ

- Bối cảnh kinh tế thế giới năm 2022 cho thấy những diễn biến hết sức khó lường. Trước hết là dư chấn từ đại dịch Covid - 19, tuy đã có sự kiểm soát tốt, song những hệ lụy của đại dịch vẫn tiếp tục đặt gánh nặng lên các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, ở quy mô toàn cầu. Trong đó, dễ thấy nhất là sự phục hồi chậm của chuỗi cung ứng. Đặc biệt, xung đột quân sự Nga - Ucraina đã ảnh hưởng rất mạnh mẽ tới kinh tế thế giới, dù trực tiếp hay gián tiếp. Điều này khiến cho lạm phát toàn cầu tăng lên cao nhất trong vài chục năm qua, từ 4,7% năm 2021 lên tới 8,8% năm 2022.

- Tại Việt Nam, bằng các chủ trương đúng đắn và sự điều hành quyết liệt của Chính phủ, kinh tế Việt Nam mặc dù không tránh khỏi những tác động bất lợi, nhưng đã nhanh chóng lấy lại đà tăng trưởng vốn có của một thị trường đang phát triển và phục hồi mạnh mẽ vào nửa cuối 2022.



Theo đó, GDP cả năm 2022 tăng 8,02%, cao nhất khu vực Đông Nam Á và đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2022. Lạm phát nằm trong mức kiểm soát 2,59%, đạt mục tiêu dưới 4% của Chính phủ đề ra.

- Mặc dù vậy, với các doanh nghiệp trong nước, khó khăn vẫn chưa khép lại khi các mũi nhọn kinh tế là thị trường tiền tệ, thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản diễn biến khó lường và gặp phải rất nhiều thách thức. Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Big Invest Group đã không ngừng nỗ lực nhằm vượt qua những trở ngại, đẩy nhanh tốc độ hồi phục của Công ty, được thể hiện qua kết quả tích cực từ doanh thu mảng thương mại của công ty cao hơn năm trước.

ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Căn cứ Điều lệ Công ty hiện hành và các quy định chung về quản trị, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo kịp thời cũng như giám sát chặt chẽ đến các hoạt động quản trị của Công ty nhằm đảm bảo Công ty thực hiện các mục tiêu theo chiến lược của Công ty và các công việc đã được Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua.

Trong năm 2022, với sự chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và tham mưu của Ban Tổng Giám đốc, Công ty đã triển khai nhiều quyết sách hiệu quả, thích ứng kịp thời với tình hình thực tế, đảm bảo đạt kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra. Song song đó, Công ty không ngừng nâng cao chất lượng môi trường làm việc, gia tăng sự hài lòng của Cán bộ công nhân viên, thực hiện tốt các chính sách phúc lợi dành cho người lao động theo nội dung cam kết tại Thỏa ước lao động tập thể của Công ty; đồng thời kiện toàn mô hình tổ chức và chất lượng nhân sự qua các khóa đào tạo bên ngoài và nội bộ, nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho nhân viên, quản lý các cấp.

Với triết lý kinh doanh gắn với trách nhiệm xã hội, Công ty đã tổ chức đều đặn các hoạt động hướng về cộng đồng, xã hội. Đánh giá chung, vị thế Công ty ngày càng được nâng cao trên thị trường với hình ảnh BIG uy tín, chuyên nghiệp và trách nhiệm, nhận được sự tin tưởng của khách hàng, đối tác.





ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban TGD đã hoàn thành nhiệm vụ trong năm 2022, thực hiện tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng định hướng của ĐHĐCĐ và chỉ đạo của HĐQT và nỗ lực để hoàn thành kế hoạch đã đề ra. Trong quá trình điều hành, Ban TGD đã tuân thủ đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, các Quy chế quản trị nội bộ của Công ty cũng như các nghị quyết, chỉ đạo của HĐQT.



HĐQT đánh giá cao Ban TGD một số điểm nổi bật sau:

- + Dẫn dắt, quản lý đội ngũ thực thi và theo dõi, đánh giá các hoạt động kinh doanh của Công ty sát sao.
- + Có đề xuất, kiến nghị kịp thời cho HĐQT giúp hoạt động kinh doanh đi đúng hướng, đúng pháp luật và đạt hiệu quả;
- + Nhận thức rõ tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người không chỉ cho hiện tại mà còn chuẩn bị cho tương lai;
- + Chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, tạo nên sự kết nối và bản sắc riêng của công ty;
- + Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng.



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

Tổ chức họp định kỳ và bất thường

Trong năm 2022, HĐQT tiến hành 16 cuộc họp, ban hành 16 nghị quyết, quyết định nhằm triển khai thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022, chủ yếu là các vấn đề quan trọng phục vụ kịp thời công tác sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển và công tác tài chính, chi phí và các hoạt động khác thuộc thẩm quyền của HĐQT. Ngoài các phiên họp định kỳ, HĐQT còn thường xuyên giao ban công việc hàng tuần, hàng tháng để kiểm tra, đánh giá công việc của Hội đồng quản trị và giám sát công tác điều hành. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên.

Công tác chỉ đạo và giám sát thực hiện kế hoạch kinh doanh

HĐQT đã thường trực bám sát hoạt động hàng ngày và trên các lĩnh vực, địa bàn hoạt động của Công ty, trực tiếp chỉ đạo giám sát Ban điều hành và cán bộ quản lý triển khai thực hiện các nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT trong các hoạt động sản xuất kinh doanh; định hướng chiến lược phát triển các dự án; chỉ đạo giám sát công tác huy động, quản lý và sử dụng nguồn vốn, quản lý chi phí; công tác đầu tư xây dựng,.... Các thành viên HĐQT trực tiếp giải quyết kịp thời nhiều công việc cấp bách, quan trọng trong tất cả các mảng hoạt động.

Công tác triển khai, thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022

Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty đã triển khai thực hiện nghiêm túc và hiệu quả các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

Công tác giám sát đối với Ban Giám đốc Công ty và các cán bộ quản lý:

Năm 2022, HĐQT BIG tiếp tục sát cánh với Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động thường xuyên của Công ty để phối hợp, hỗ trợ, giám sát, đôn đốc các hoạt động SXKD, kịp thời chỉ đạo giải quyết mọi vấn đề quan trọng phát sinh.



HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Trong năm 2022, HĐQT công ty có 01 thành viên HĐQT độc lập. Thành viên này đều tham gia 100% các phiên họp của HĐQT trong năm 2022 và đưa ra những ý kiến đóng góp quan trọng vào việc xây dựng chiến lược hoạt động và phát triển của Công ty.

Đánh giá về hoạt động của HĐQT Công ty trong năm 2022, thành viên HĐQT độc lập nhận thấy:

+ Các cuộc họp HĐQT được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, tài liệu được chuẩn bị chu đáo, đầy đủ theo đúng nguyên tắc. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận và phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra định hướng, giải pháp tốt nhất cho công ty.

+ Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ.

+ Các quyết định đầu tư vào dự án đều được nghiên cứu cẩn thận, có cơ sở và được thảo luận, phản biện trong các buổi họp giữa HĐQT và Ban TGD.

+ HĐQT đã hoàn thành các công việc được giao với tinh thần trách nhiệm và tính chuyên nghiệp cao, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và điều lệ công ty.

+ HĐQT đã đề xuất kịp thời nhiều phương án, giải pháp hiệu quả, kịp thời giúp Ban TGD vượt qua thách thức, khó khăn.

+ HĐQT đã cùng với Ban TGD triển khai các hoạt động đào tạo nhân viên của công ty và triển khai các hoạt động nhằm bồi đắp văn hóa doanh nghiệp.



ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Mục tiêu năm 2023

Đứng trước những thách thức và vận hội mới, trên cơ sở nền tảng vững chắc của hệ sinh thái dịch vụ bất động sản hàng đầu được tích lũy 20 năm qua và trưởng thành qua các cuộc khủng hoảng của thị trường bất động sản Việt Nam, tiếp nối đà phát triển của năm 2022, Hội đồng quản trị tiếp tục đề ra mục tiêu bứt phá trong năm 2023 như sau:

- Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trên 180 tỷ đồng, tăng trưởng 1,98% so với năm 2022.

- Lợi nhuận trước thuế trên 7,5 tỷ đồng, tăng 1779,59% so với 2022.

Định hướng chiến lược

Để thực hiện mục tiêu trên, trên cơ sở đánh giá mức độ khó khăn và cơ hội của thị trường bất động sản năm 2023, HĐQT Công ty đặt ra những phương hướng và nhiệm vụ chính sau đây:

+ củng cố và tăng cường đầu tư mở rộng thị trường tại miền Nam.

+ Đẩy mạnh tìm kiếm các dự án có chất lượng và nâng cao năng lực của bộ phận đầu tư để đẩy mạnh các hoạt động đầu tư.

+ Gia tăng sức khỏe tài chính cho công ty, tăng cường hợp tác với các tổ chức và định chế tài chính cũng như đồng đảo các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Nghiên cứu trình Đại hội đồng cổ đông xem xét các phương án huy động vốn để tài trợ cho các dự án đầu tư trong thời gian tới từ chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư chiến lược.

+ Hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp, xây dựng một doanh nghiệp chuyên nghiệp, tăng cường gắn kết giữa các thành viên trong công ty.

+ Kiện toàn và củng cố bộ máy quản lý, nâng cao chất lượng nhân sự và tăng cường quy trình kiểm soát chất lượng dịch vụ, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ mới vào hỗ trợ hoạt động nhằm tăng cường quy mô của hệ thống



QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ủy ban kiểm toán
3. Các giao dịch, Thù lao và các khoản lợi ích



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Trần Đình Tú	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Võ Phi Nhật Huy	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Ông Kiều Văn Khoa	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Bà Trần Thị Mưa Thao	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Ông Lý Ngọc Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Trần Đình Tú	Chủ tịch HĐQT	16/16	100%
2	Võ Phi Nhật Huy	Thành viên HĐQT	16/16	100%
3	Kiều Văn Khoa	Thành viên HĐQT	16/16	100%
4	Trần Thị Mưa Thao	Thành viên HĐQT	15/16	93,75%
5	Lý Ngọc Sơn	Thành viên HĐQT	16/16	100%



Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị năm 2022

STT	Số công văn	Ngày ban hành	Nội dung
1	01.03/2022/BIG/NQ-HĐQT	01/03/2022	Thông qua danh sách cổ đông để họp ĐHĐCĐ thường niên 2022
2	2504/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	25/04/2022	Thông qua nội dung Bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT, Phó chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban kiểm toán, Thành viên Ủy ban kiểm toán
3	2704/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	27/04/2022	Thông qua nội dung miễn nhiệm Phó tổng giám đốc và thay đổi người được ủy quyền CBTT
4	2206/2022/BIG/NQ-HĐQT	22/06/2022	Thông qua nội dung bổ nhiệm Phó tổng giám đốc bà Nguyễn Thị Hào
5	0108/2022/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	08/07/2022	Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ
6	0208/2022/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	08/07/2022	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ
7	0208/2022/BIG/NQ-HĐQT	03/08/2022	Thông qua góp vốn thành lập công ty con và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp Công ty Cổ phần Bất động sản Big Real
8	0308/2022/BIG/NQ-HĐQT	03/08/2022	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2022
9	2508/2022/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	25/08/2022	Thông qua bổ sung phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ năm 2022
10	0908/2022/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	09/08/2022	Thông qua việc thanh lý, chuyển nhượng tài sản cố định
11	1409/2022/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	14/09/2022	Thông qua nội dung miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Bà Lê Thị Huyền, bổ nhiệm mới ông Lê Văn Hùng
12	1509/2022/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	15/09/2022	Thông qua góp vốn thành lập công ty con Công ty cổ phần TMXD Đại Kim và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp
13	2909/2022/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	29/09/2022	Thông qua nội dung điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2022
14	2510/2022/NQ-HĐQT	25/10/2022	Thông qua nội dung điều chỉnh tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2022
15	0212/2022/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	02/12/2022	Thông qua nội dung thay đổi thành viên HĐQT và triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023
16	15/12/2022/NQ-HĐQT/BIG.,JSC	15/12/2022	Thông qua nội dung thay đổi ngày triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2023

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Danh sách thành viên Ủy ban kiểm toán

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lý Ngọc Sơn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
2	Ông Võ Phi Nhật Huy	Thành viên Ủy ban kiểm toán

Các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên UBKT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Ông Lý Ngọc Sơn	Chủ tịch UBKT	2/2	100%
2	Ông Võ Phi Nhật Huy	Thành viên UBKT	2/2	100%

Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT, Ban giám đốc điều hành và cổ đông:

- Giám sát quá trình triển khai và thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2022 và các nghị quyết khác HĐQT
- Giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Ban giám đốc.

Sự phối hợp hoạt động giữa UBKT đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Ủy ban kiểm toán chủ động phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Giám đốc trong công tác kiểm tra, giám sát mọi hoạt động kinh doanh của công ty
- HĐQT và Ban Giám đốc thường xuyên tạo điều kiện thuận lợi cho Ủy ban kiểm toán trong việc thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với NNB	SCP sở hữu ĐK		SCP sở hữu CK		Lý do thay đổi
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Nguyễn Thị Hồng Loan	Thành viên BKS	12.500	0,25	11.800	0,24	Bán
2	Võ Phi Nhật Quang	Em trai Võ Phi Nhật Huy	250.000	5	0	0	Bán
3	Võ Phi Nhật Huy	Thành viên HĐQT	2.084.000	41,68	2.334.000	46,68	Mua
4	Võ Phi Nhật Huy	Thành viên HĐQT	2.334.000	46,68	1.800.000	36	Bán

Thù lao và các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức danh	Thu nhập
1	Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch Hội đồng quản trị	106.400.199 VND
2	Nguyễn Thị Hồng Loan	Trưởng Ban kiểm soát	27.140.000 VND
3	Nguyễn Thị Cẩm Tiên	Thành viên Ban kiểm soát	26.440.000 VND
4	Trần Thị Mưa Thao	Tổng giám đốc	104.670.477 VND
5	Võ Phi Nhật Quang	Phó tổng giám đốc	30.220.000 VND
6	Nguyễn Thị Hào	Phó tổng giám đốc	63.556.141 VND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
KIỂM TOÁN NĂM 2022**

CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 31

100% M.S.O.

100% M.S.O.

100% M.S.O.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Big Invest Group (sau đây được gọi là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**SỰ KIỆN PHÁT SINH 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 khác 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty 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 hợp nhất 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 hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 đơn vị. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 hợp nhất phù hợp với 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy 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 xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Trần Thị Mơn Thao

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023



Số: 11/2023/BCKT - CPAMBI

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

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 hợp nhất của Công ty theo 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 của Công ty còn có sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		44.175.732.742	21.813.496.633
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	9.435.543.189	7.761.842.697
1. Tiền	111		9.135.543.189	746.842.697
2. Các khoản tương đương tiền	112		300.000.000	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
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		9.512.153.031	1.411.066.248
1. Hàng tồn kho	141	5.6	9.512.153.031	1.411.066.248
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.174.754.815	1.913.552.767
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	53.821.997	25.699.846
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.120.932.818	1.887.852.921
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		64.727.296.871	86.632.214.319
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		305.000.000	305.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
2. 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	5.9	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	5.10	-	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		30.179.815.600	50.755.830.581
- Nguyên giá	231	5.8	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	5.7	31.583.703.091	31.480.975.818
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		784.227.327	1.559.529.790
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.5	784.227.327	1.559.529.790
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		108.903.029.613	108.448.710.952

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	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	5.11	4.188.018.363	6.947.836.878
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	3.898.800.000	92.400.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	152.498.650	1.033.037.142
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	197.093.236	299.239.499
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	85.600.000
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	19.831.500	82.514.300
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	40.646.969.440	26.950.000.000
II. Nợ dài hạn	330		92.000.000	14.136.288.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	92.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	-	14.136.288.000
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		59.707.818.424	58.818.795.133
I. Vốn chủ sở hữu	410		59.707.818.424	58.818.795.133
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	5.17	50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
3. 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
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		487.474.277	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		108.903.029.613	108.445.710.952

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Người lập

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng

Tổng Giám đốc

Trâm Thị Mưa Thao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	176.502.389.816	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	6.1	176.502.389.816	139.821.746.513
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	169.124.466.273	129.570.334.336
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.377.923.543	10.251.412.177
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	224.027.687	591.940
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.945.445.558	1.754.525.092
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.945.445.558	1.754.525.092
8. Phần lãi hoặc lỗ trung công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	1.526.808.167	1.366.625.420
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.851.905.004	2.417.622.386
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		277.792.501	4.713.231.219
12. Thu nhập khác	31	6.7	427.665.622	622.205.689
13. Chi phí khác	32	6.7	65.671.188	295.213.498
14. Lợi nhuận khác	40		361.994.434	326.992.191
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		639.786.935	5.040.223.410
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	240.763.644	1.024.029.221
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.6	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		399.023.291	4.016.194.189
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		401.549.014	4.016.194.189
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		(2.525.723)	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	80	803
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	80	402

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Người lập

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng

Tổng Giám đốc

Trâm Thị Mưa Thao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		639.786.935	5.040.323.410
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		656.327.277	1.450.899.516
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		6.024.714.567	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		10.266.274.337	8.279.161.561
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.559.326.683)	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	1.926.316.330
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		747.180.312	(271.291.400)
- 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		(12.825.554.089)	18.166.883.089
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(102.727.373)	(41.324.427.730)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		14.327.272.727	2.100.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		224.027.687	591.390
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		14.448.573.141	(39.223.835.441)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		490.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		99.548.988.807	88.514.244.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(99.988.307.367)	(61.782.883.730)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		50.681.440	26.731.360.285
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		1.673.700.492	5.674.407.935
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7.761.842.697	2.087.435.164
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		9.435.543.189	7.761.842.697

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Mưu Thuo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

I.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 (Đã trừ: 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 19 người (Tại ngày 31/12/2021, tổng số nhân viên là 18 người).

I.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Sản xuất bi, bán hàng, hợp số, các bộ phận điều khiển và truyền chuyển động; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Dịch vụ lưu trữ ngân quỹ; Bán buôn kim loại và quặng kim loại, Chi tiết: Trừ bán buôn kim loại quý và đồ 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 hàng 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 mỗi 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; Giao dịch 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 thuộc là; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển, Chi tiết: (trừ máy bay, khách 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 mỏ open pit.

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 và cho thuê, kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có 01 Công ty con và 01 đơn vị phụ thuộc, cụ thể:

Tên đơn vị	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1. Công ty cổ phần Bất động sản Bigreal	TP HCM	51%	51%	Kinh doanh Bất động sản

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 Hiền Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

1.5 Tuyển bổ về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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.

Năm 2022 là năm đầu tiên công ty hợp nhất báo cáo tài chính, số liệu đầu kỳ trên bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán. Số liệu cùng kỳ năm trước trên Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.

2. KÝ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN.

2.1 Ký kế toán năm

Ký 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 trong kế toán

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

3. CHUẨN MỤC 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 200/2014/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 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con do Công ty nắm quyền kiểm soát tại ngày 31/12/2022. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND) phù hợp với quy định tại Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn lập báo cáo tài chính hợp nhất, lập 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo sự nhất quán về các chính sách kế toán đang áp dụng tại Công ty. Các giao dịch nội bộ, công nợ và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ bị loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty, trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng hợp giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng hợp giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

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 hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giá 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các mức tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc nhưng số liệu thực tế có khác với các mức tính, giá định đặt ra.

Nguyên tắc kế toán các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, 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.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 Giá gốc hàng tồn kho 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 giá quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được 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

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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 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 bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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 HỢP NHẤT (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 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. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phần chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm trích trước chi phí lãi vay phải trả.

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 và phương pháp ghi nhận Doanh thu và 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

KẾ TOÁN TRƯỞNG CÔNG TY CỔ PHẦN BIC INVEST GROUP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Doanh thu và thu nhập khác (Tiếp theo)

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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đã được xác định một cách đáng tin cậy. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

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.

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

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập 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 kế toán Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong kỳ. Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản. 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 là chi phí đi vay vốn.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

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.

KẾ TOÁN TRƯỞNG CÔNG TY CỔ PHẦN BIC INVEST GROUP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu. Trong năm công ty không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là thương mại, dịch vụ và kinh doanh Bất động sản và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	1.433.092.498	31.093.680
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.702.450.691	715.749.017
Các khoản tương đương tiền	300.000.000	7.013.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	300.000.000	7.013.000.000
Tổng	9.435.543.189	7.761.842.697

(*) Tiền gửi ngân hàng với kỳ hạn 01 tháng, lãi suất 0%/năm.

5.2. Phải thu khách hàng

	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	-	2.030.279.330
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 Tiên	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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.5 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công cụ dụng cụ, thiết bị quản lý	-	10.699.846
Phần mềm	13.333.332	15.000.000
Các khoản chi phí khác	40.488.665	-
Tổng cộng	53.821.997	25.699.846
Chi phí trả trước dài hạn		
Công cụ dụng cụ, thiết bị quản lý	98.166.890	354.162.077
Chi phí sửa chữa vận phòng	686.060.437	1.205.367.713
Tổng cộng	784.227.327	1.559.529.790

5.6. 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 hóa	(i) 9.504.353.031	-	1.256.065.478	-
Tổng cộng	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	-

5.7 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31.583.703.091	31.480.975.818
- Công trình xây dựng khách sạn và vận phòng tại Lào Cai (*)	31.583.703.091	31.480.975.818
Tổng	31.583.703.091	31.480.975.818

(*): 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 Hội đồng quản trị, thành viên thân cận của CT. HDQT; 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.8 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				
NĂM 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
TÔN THẤT ĐỘ 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 Hiền Đông, phường Nại Hiền 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 31/12/2022 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 đăng thế chấp, làm cơ sở 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

5. TOÀN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND	
	Thiết bị dụng cụ quân lý	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2022	3.790.909.091	3.790.909.091
Mua trong kỳ	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Giảm khác	-	-
Tại ngày 31/12/2022	3.790.909.091	3.790.909.091
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2022	1.284.540.011	1.284.540.011
Khấu hao trong năm	631.818.227	631.818.227
Tại ngày 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

Trong đó:

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).

5.10. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2022	105.541.800	105.541.800
Mua trong năm	-	-
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-
Số dư tại 31/12/2022	105.541.800	105.541.800
GIÁ TRỊ HAO MÓN 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÀN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.11. 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
Ngân hàng				
Công ty cổ phần đúc áp lực IDCast Việt Nam	2.080.792.052	2.080.792.052	-	-
Công ty TNHH Phi Long Asia	760.781.470	760.781.470	-	-
Lê Trọng Hạnh	436.000.000	436.000.000	-	-
Công ty cổ phần Eko Việt Nam	-	-	3.855.733.028	3.855.733.028
Công ty cổ phần Đasa	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

5.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Gphar				
Công ty TNHH TM Vàng Bạc Đô Quý Như An	46.200.000	46.200.000	-	-
Công ty cổ phần phát triển máy xây dựng Việt Nam	3.600.000	3.600.000	-	-
Công ty TNHH Straightway Logistics Việt Nam	3.849.000.000	3.849.000.000	-	-
Tổng cộng	3.898.800.000	3.898.800.000	92.400.000	92.400.000

5.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Thuế giá trị gia tăng				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.932.037	1.932.037	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.033.037.142	240.763.644	1.121.302.136	152.498.650
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	-	-	-
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	55.650.362	55.650.362	-
Tổng cộng	1.033.037.142	303.346.043	1.183.884.535	152.498.650

5.14. Chi phí phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.15. Phải trả khác ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	19.831.500	19.831.500	82.514.300	82.514.300
- Kinh phí công đoàn	-	-	-	-
- Bảo hiểm xã hội	15.606.000	15.606.000	16.815.000	16.815.000
- Bảo hiểm y tế	3.001.500	3.001.500	3.026.700	3.026.700
- Bảo hiểm thất nghiệp	1.224.000	1.224.000	672.600	672.600
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	62.000.000	62.000.000
Dài hạn	92.000.000	92.000.000	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	92.000.000	92.000.000	-	-
Tổng cộng	111.831.500	111.831.500	82.514.300	82.514.300

대한투자증권 (주) 88/1 동호로 33층 1101호

CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.16. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay

Vay ngắn hạn
 - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN
 Phố Mỹ Hưng (1)
 - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN
 Hà Nội
 Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Long An
 (1)

	31/12/2022 (VND)		Phát sinh trong năm		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
40.646.969.440	40.646.969.440	94.748.988.807	81.052.019.367	26.950.000.000	26.950.000.000	26.950.000.000
22.573.585.471	22.573.585.471	50.801.677.441	46.178.091.970	17.950.000.000	17.950.000.000	17.950.000.000
18.073.383.969	18.073.383.969	33.992.311.366	15.518.927.997	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
40.646.969.440	40.646.969.440	94.748.988.807	81.052.019.367	26.950.000.000	26.950.000.000	26.950.000.000

(b)

Vay dài hạn
 - Ông Đặng Việt Phú

	31/12/2022 (VND)		Phát sinh trong năm		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
-	-	4.800.000.000	4.800.000.000	14.136.288.000	14.136.288.000	14.136.288.000
-	-	4.800.000.000	4.800.000.000	14.136.288.000	14.136.288.000	14.136.288.000
-	-	4.800.000.000	4.800.000.000	14.136.288.000	14.136.288.000	14.136.288.000

b. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngắn hạn

(i) Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phố Mỹ Hưng
 Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phố Mỹ Hưng với Công ty Cổ phần Big Invest Group số PHH02020239191HCTD ngày 01/10/2020 và Phụ lục hợp đồng số PHH20200239191HCTD/01/01/2023. Công ty vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này chưa lãi suất theo từng lần giải ngân. Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Lô D41-05 đường Phan Huy Thực, Khu dân cư Phúc vụ giáo sư công trình KĐC Long An tại xã Hiệp Đông, phường Nội Hòa Đông, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng và thửa 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/HBTĐ-CCH-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 cầm bảo là 2 Bê tông sàn tại thửa số 617, tờ bản đồ số 21; địa chỉ 36/65A 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 36/43 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 Hưng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

5. TOÀN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.17. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	50.000.000.000	4.802.600.944	-	54.802.600.944
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	4.016.194.189	-	4.016.194.189
Số dư cuối năm trước/đầu kỳ này	50.000.000.000	8.818.795.133	-	58.818.795.133
Tăng vốn trong năm	-	-	490.000.000	490.000.000
Lãi trong năm	-	401.549.014	(2.525.723)	399.023.291
Số dư cuối năm	50.000.000.000	9.220.344.147	487.474.277	59.707.818.424

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	

5.18 Các khoản mục ngoại bảng

Tài sản nhận hợp tác kinh doanh	Thôn đất số 102, tờ bản đồ số P24-6 và thôn 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 HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng cộng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	176.502.389.816	139.821.746.513
Trong đó:		
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	18.457.242.909	2.771.174.400
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	176.502.389.816	139.821.746.513
Doanh thu thuần bán hàng hóa	146.746.218.032	130.210.217.571
Doanh thu thuần xây dựng, lắp đặt	11.298.928.875	6.840.354.542
Doanh thu thuần dịch vụ	18.457.242.909	2.771.174.400

6.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của hàng hoá, thành phẩm đã bán	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	17.166.757.759	2.028.787.490
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	6.021.952.724	-
Tổng cộng	169.124.466.273	129.570.334.336

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền vay	224.027.687	591.940
Tổng cộng	224.027.687	591.940

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	2.945.445.558	1.754.525.092
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản ngoại tệ	-	-
Tổng cộng	2.945.445.558	1.754.525.092

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí cho 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 tài sản cố định	24.509.050	631.184.910
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	934.338.811	478.942.912
- Chi phí bằng tiền khác	483.202.627	394.973.999
Tổng cộng	2.851.905.004	2.417.622.386
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí cho nhân viên	329.348.180	487.967.549
- Chi phí cho vật liệu bao bì	866.063.201	768.927.596
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	317.493.539	75.843.481
- Chi phí bằng tiền khác	13.903.247	33.886.794
Tổng cộng	1.526.808.167	1.366.625.420

6.6 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	240.763.644	1.024.029.221
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDH của kỳ này	-	-
Tổng cộng	240.763.644	1.024.029.221
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	-
Tổng cộng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

6.7 Thu nhập khác và chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác	427.665.622	622.205.689
Thu nhập từ phạt hợp đồng	416.000.000	186.105.541
Các khoản thuế nhà năm trước được giảm	-	436.100.148
Thường	9.665.600	-
Thu nhập khác	2.000.022	-
Chi phí khác	65.671.188	295.213.498
Phạt chậm nộp thuế, lãi nộp chậm BHXH	65.635.134	9.575.874
Chi phí khác	36.054	22.940
Phạt vi phạm hợp đồng	-	251.509.201
Thanh lý TSCĐ	-	34.105.483
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	361.994.434	326.992.191

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.232.536.117	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	24.201.302.128	2.473.429.426
Chi phí khác bằng tiền	971.461.935	554.796.357
Tổng cộng	28.589.417.201	7.315.823.854

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	401.549.014	4.016.194.189
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty Mẹ	401.549.014	4.016.194.189
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.000.000	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	80	803

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	-	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	5.000.000	5.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

6.10 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	399.023.291	4.016.194.189
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	401.549.014	4.016.194.189
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.000.000	5.000.000
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung (i)	-	5.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	80	402

Công ty đang kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết HĐQT số 1601/2023/NQ-HĐQT ngày

(i) 16/01/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Báo cáo bộ phận

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

a. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đề phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh hàng hóa, năng lượng và dịch vụ và đầu tư tài chính. Công ty lập báo cáo bộ phận theo bốn bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và kinh doanh BĐS	Tổng cộng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ			
- Doanh thu bán ra bên ngoài	146.746.218.032	29.756.171.784	176.502.389.816
Tổng doanh thu thuần	146.746.218.032	29.756.171.784	176.502.389.816
Chi phí kinh doanh			
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	143.242.094.970	23.882.371.303	169.124.466.273
- Chi phí bán hàng	1.269.406.745	257.401.422	1.526.808.167
- Chi phí QLDN	2.371.108.255	480.796.749	2.851.905.004
Kết quả HĐKD	(2.136.391.938)	5.135.602.310	2.999.210.372
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	(2.721.417.871)
- Lợi nhuận khác	-	-	361.994.434
- LN/(lỗ) trước thuế	(2.136.391.938)	5.135.602.310	639.786.935

Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và kinh doanh BĐS	Tổng cộng
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.844.824.535	1.590.718.654	9.435.543.189
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	19.998.188.837	4.053.092.870	24.053.281.707
Hàng tồn kho	9.512.153.031	-	9.512.153.031
Tài sản ngắn hạn khác	976.705.338	198.049.477	1.174.754.815
Các khoản phải thu dài hạn	-	305.000.000	305.000.000
Tài sản cố định	1.558.524.213	30.495.842.240	32.054.366.453
Tài sản dở dang dài hạn	-	31.583.703.091	31.583.703.091
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	652.016.069	132.211.258	784.227.327
Tổng tài sản	40.542.412.022	68.360.617.591	108.903.029.613

Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và kinh doanh BĐS	Tổng cộng
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	40.825.002.668	8.278.208.521	49.103.211.189
Nợ dài hạn	76.489.911	15.510.089	92.000.000
Tổng nợ phải trả	40.901.492.579	8.293.718.610	49.195.211.189

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)**1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có 01 Công ty con và 01 đơn vị phụ thuộc, cụ thể:

Tên đơn vị	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1. Công ty cổ phần Bất động sản Bigreal	TP HCM	51%	51%	Kinh doanh Bất động sản

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 Hay Thực, phường Nại Hiền Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

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.

Năm 2022 là năm đầu tiên công ty hợp nhất báo cáo tài chính, số liệu đầu kỳ trên bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán. Số liệu cùng kỳ năm trước trên Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.

2. KÝ 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 trong kế toán

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

3. CHUẨN MỤC 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 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con do Công ty nắm quyền kiểm soát tại ngày 31/12/2022. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND) phù hợp với quy định tại Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn lập báo cáo tài chính hợp nhất, lập 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**7.3 Thông tin so sánh**

Năm 2022 là năm đầu tiên công ty hợp nhất báo cáo, số liệu đầu kỳ trên bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán. Số liệu cùng kỳ năm trước trên Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 11 tháng 02 năm 2023

Người lập

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng

Giám đốc



Trần Thị Mưa Thuo



HỌ TÊN (M. N. T.)

B09

JNG

C PH

IN

RO

/XV