

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BIG INVEST GROUP**
Số: 3003/2024-CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(V/v: Báo cáo tài chính kiểm toán của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023)

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: Báo cáo tài chính kiểm toán của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 30/03/2024. 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 tài chính kiểm toán của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Big Invest Group.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC/NGƯỜI ĐẠI DIỆN
PHÁP LUẬT/NGƯỜI ĐƯỢC UQ CBTT**



CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 33



CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Big Invest Group (dưới đây được gọi là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 và Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 17/08/2023.

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

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch	
Ông Kiều Văn Khoa	Thành viên	
Ông Trần Đình Tú	Thành viên	<i>Miễn nhiệm từ 05/02/2023</i>
Ông Lý Ngọc Sơn	Thành viên	<i>Miễn nhiệm từ 05/02/2023</i>
Bà Trần Thị Mưa Thao	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông Lý Ngọc Sơn	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	<i>Miễn nhiệm từ 05/02/2023</i>
Ông Võ Phi Nhật Huy	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	<i>Miễn nhiệm từ 05/02/2023</i>
Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng ban Kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 05/02/2023</i>
Bà Đồng Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	<i>Từ ngày 05/02/2023 đến 30/06/2023</i>
Ông Triệu Hiếu Khánh	Thành viên Ban Kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 05/02/2023</i>
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 30/06/2023</i>

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Công ty đang triển khai việc tăng vốn điều lệ thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, với số vốn dự kiến tăng thêm là 100.000.000.000 đồng được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết số 02/2023/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023 và Nghị quyết số 07/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 16/01/2024 của Hội đồng quản trị.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên 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 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 và đảm bảo báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thị Mưa Thao

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Big Invest Group, được lập ngày 30/03/2024 từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. 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 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính 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 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm phủ định ý kiến kiểm toán nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh số 1.5 và thuyết minh số 8.4 phần thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu của một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính năm 2022 theo Quyết định số 91997/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC ngày 29/12/2023 của Cục thuế thành phố Hà Nội.



TB

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 30 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Thị Trúc Giang

Kiểm toán viên

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

			31/12/2023	01/01/2023
	MS	TM	VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		87.518.399.353	43.184.424.399
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	12.249.190.526	8.457.802.099
1. Tiền	111		12.249.190.526	8.457.802.099
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.899.500.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.5	4.942.402.500	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(42.902.500)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53.672.101.880	24.053.281.707
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	37.661.138.423	13.903.221.557
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.893.067.600	8.455.915.150
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	14.117.895.857	1.694.145.000
IV. Hàng tồn kho	140		16.436.925.593	9.512.153.031
1. Hàng tồn kho	141	5.7	16.436.925.593	9.512.153.031
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		260.681.354	1.161.187.562
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	172.954.081	40.488.665
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.120.698.897
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	87.727.273	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		103.738.170.421	65.231.130.937
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	305.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	-	305.000.000
II. Tài sản cố định	220		78.333.707.368	1.874.550.853
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	33.086.707.368	1.874.550.853
- Nguyên giá	222		36.174.612.182	3.790.909.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.087.904.814)	(1.916.358.238)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	45.247.000.000	-
- Nguyên giá	228		45.352.541.800	105.541.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(105.541.800)	(105.541.800)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	21.124.875.677	30.179.815.600
- Nguyên giá	231		21.407.088.327	30.179.815.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(282.212.650)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	31.583.703.091
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	-	31.583.703.091
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.5	4.068.278.417	507.371.187
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	510.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.080.000.000	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.721.583)	(2.628.813)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		211.308.959	780.690.206
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	211.308.959	780.690.206
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		191.256.569.774	108.415.555.336

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

	MS	TM	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		131.363.634.650	50.819.300.414
I. Nợ ngắn hạn	310		86.319.634.650	50.727.300.414
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	30.120.891.449	4.188.018.363
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	2.291.664.873	3.898.800.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	1.855.104.880	1.776.587.875
4. Phải trả người lao động	314		323.691.500	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	199.136.972	197.093.236
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		296.170.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	53.140.208	19.831.500
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	51.179.834.768	40.646.969.440
II. Nợ dài hạn	330		45.044.000.000	92.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	45.000.000.000	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	44.000.000	92.000.000
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		59.892.935.124	57.596.254.922
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	59.892.935.124	57.596.254.922
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.892.935.124	7.596.254.922
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		7.596.254.922	8.818.795.133
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.296.680.202	(1.222.540.211)
II. Nguồn kinh phí và quỹ	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		191.256.569.774	108.415.555.336

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Mura Thao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	204.322.939.388	176.607.389.816
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	23.084.545	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		204.299.854.843	176.607.389.816
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	192.678.335.297	169.257.193.546
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.621.519.546	7.350.196.270
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	4.958.650.415	221.799.741
7. Chi phí tài chính	22	6.5	8.590.014.295	2.948.074.371
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.749.019.025	2.945.445.558
8. Chi phí bán hàng	25	6.6	1.628.438.659	1.502.093.835
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	3.868.915.191	2.839.509.581
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.492.801.816	282.318.224
11. Thu nhập khác	31	6.7	24.476.862	425.665.622
12. Chi phí khác	32	6.7	220.598.476	438.896.092
13. Lợi nhuận khác	40		(196.121.614)	(13.230.470)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.296.680.202	269.087.754
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	-	1.491.627.965
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.296.680.202	(1.222.540.211)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	459	(245)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	153	(245)

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Mưa Thao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2023

	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.296.680.202	269.087.754
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		1.453.759.226	656.327.277
- Các khoản dự phòng	03		51.995.270	6.024.581.537
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.169.650.415)	4.989.789
- Chi phí lãi vay	06		5.749.019.025	2.945.445.558
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		7.381.803.308	9.900.431.915
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(15.149.848.549)	(12.559.092.762)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.924.772.562)	(8.101.086.783)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		24.950.935.204	1.149.862.508
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		436.915.831	764.050.765
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(4.942.402.500)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.772.986.672)	(2.833.930.740)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(162.498.649)	(1.121.302.136)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(182.854.589)	(12.801.067.233)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(800.000.000)	(102.727.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		8.772.727.273	14.327.272.727
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(29.100.000.000)	(510.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		14.568.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		650.415	221.799.741
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.558.622.312)	13.936.345.195
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		109.508.512.604	99.548.988.807
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(98.975.647.276)	(99.988.307.367)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		10.532.865.328	(439.318.560)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		3.791.388.427	695.959.402
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	8.457.802.099	7.761.842.697
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	12.249.190.526	8.457.802.099

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Lê Văn Hùng

Lê Văn Hùng

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024
Tổng Giám đốc

Trần Thị Mưa Thao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Công ty cổ phần Big Invest Group (tiền thân là Công ty cổ phần Thiết bị công nghệ Nam Sơn) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108045831 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/11/2017. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần đầu đến lần thứ 06 ngày 15/06/2021 và Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 17/08/2023.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 20 người (Tại ngày 31/12/2022, tổng số nhân viên là 15 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty bao gồm kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị, kinh doanh dịch vụ cho thuê máy, đào tạo, tư vấn môi giới, kinh doanh bất động sản và cho thuê bất động sản.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/12/2023 bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh	94 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh tại TP Đà Nẵng	26 Phan Huy Thực, phường Nại Hiền Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh tại Lào Cai	503 - 505 Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai, Lào Cai
Văn phòng đại diện tại Hà Nội	Số 68, phố Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Trong đó chi nhánh Đà Nẵng đang làm thủ tục đóng mã số thuế.

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

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán. Một số số liệu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay như trình bày tại thuyết minh số 8.4

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

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính 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 (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Ước tính kế toán**

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

Nguyên tắc ghi nhận Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

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

Các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị 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 niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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>
Nhà cửa, Vật kiến trúc	06 - 25 năm
Máy móc thiết bị	06 - 12 năm

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất và 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.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài tại số 503 - 505 Hoàng Liên, Phường Kim Tân, Thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Công ty không thực hiện tính hao mòn đối với tài sản cố định vô hình do quyền sử dụng đất không thời hạn

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 cho thuê hoặc chờ tăng giá việc chờ tăng giá và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Nhà cửa, Vật kiến trúc

Số năm
25 năm

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 12 đến 36 tháng.

Chi phí sửa chữa văn phòng

Chi phí sửa chữa văn phòng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 15 đến 49 tháng.

Các chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác bao gồm cước phí internet và thuê dịch vụ máy chủ được phân bổ trong thời gian 12 tháng và 15 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận Các khoản vay**

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm chi phí lãi vay, tiền điện nước tháng 12/2023, chi phí hoa hồng tháng 12/2023 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 ghi nhận Doanh thu, Thu nhập khác

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu, Thu nhập khác (Tiếp theo)**Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư, các khoản thưởng. Lãi tiền gửi 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. Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Các khoản thưởng được ghi nhận theo thực tế phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận Giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

179
TY
+
AN
NAM
NH
ACC
D-V

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	74.587.568	812.852.190
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.174.602.958	7.644.949.909
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng	12.249.190.526	8.457.802.099

5.2 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH OPMEC	10.720.102.629	-
Công ty cổ phần Thiết bị Enteco Việt nam	-	2.053.014.152
Công ty TNHH Cơ khí và tự động hoá công nghiệp	17.810.132.722	2.034.817.091
Công ty TNHH Thương mại XP	4.678.994.956	-
Công ty TNHH Nam Sơn Global	986.688.718	3.594.771.816
Công ty TNHH XD-TM-DV Vĩnh Thanh	2.103.878.660	5.794.104.710
Các đối tượng khác	1.361.340.738	426.513.788
Tổng	37.661.138.423	13.903.221.557

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty cổ phần Fitran Invest	1.784.420.150	2.664.420.150
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại Bảo Tiến	-	5.709.000.000
Các đối tượng khác	108.647.450	82.495.000
Tổng	1.893.067.600	8.455.915.150

5.4 Phải thu khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	14.117.895.857	1.694.145.000
Tạm ứng	87.708.356	1.694.145.000
- Bà Nguyễn Thị Cẩm Tiên	-	1.694.145.000
- Các đối tượng khác	87.708.356	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	305.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	13.725.187.501	-
- Lữ Đạt (i)	896.000.000	-
- Trịnh Duy Thanh (i)	5.520.000.000	-
- Phạm Thị Hồng Thu (i)	6.715.000.000	-
- Đối tượng khác	594.187.501	-
Dài hạn	-	305.000.000
Ký quỹ ký cược	-	305.000.000
Tổng	14.117.895.857	1.999.145.000

(i): Khoản phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần này đã được thu sau niên độ từ ngày 1/1/2024 đến ngày 28/03/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

5.5 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

a. Chứng khoán kinh doanh

Cổ phiếu	Mã	Số lượng cổ phiếu	31/12/2023 (VND)			01/01/2023 (VND)		
			Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu Công ty cổ phần Vinhomes	VHM	30.000	1.309.461.250	1.296.000.000	(13.461.250)	-	-	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần FPT	FPT	15.000	1.452.175.000	1.441.500.000	(10.675.000)	-	-	-
Cổ phiếu Công ty cổ phần Chứng khoán SSI	SSI	35.000	1.156.231.750	1.148.000.000	(8.231.750)	-	-	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	VNM	15.000	1.024.534.500	1.014.000.000	(10.534.500)	-	-	-
Tổng			4.942.402.500	4.899.500.000	(42.902.500)	-	-	-

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	31/12/2023 (VND)			01/01/2023 (VND)		
			Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Công ty cổ phần Bất động sản Big Real (ii)	51,00%	51,00%	-	-	-	510.000.000	-	(2.628.813)
Đầu tư vào đơn vị khác (ii)			4.080.000.000	(11.721.583)	(11.721.583)	510.000.000	-	(2.628.813)
Công ty cổ phần BFB (iii)	19,00%	19,00%	1.900.000.000	(3.189.188)	(3.189.188)	-	-	-
Công ty cổ phần BMAX (iv)	19,00%	19,00%	1.900.000.000	(5.903.680)	(5.903.680)	-	-	-
Công ty cổ phần BHH (v)	18,70%	18,70%	280.000.000	(2.628.715)	(2.628.715)	-	-	-
Tổng			4.080.000.000	(11.721.583)	(11.721.583)	510.000.000	-	(2.628.813)

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

(ii): Trong năm, Công ty thoái vốn tại các Công ty con theo Nghị quyết số 3012/NQ/HĐQT-BIG ngày 30/12/2023 của Hội đồng quản trị.

(iii): Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty cổ phần BFB theo Nghị quyết số 1103a/NQ-HĐQT-BIG.,JSC ngày 11/03/2023 của Hội đồng quản trị.

(iv): Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty cổ phần BMAX theo Nghị quyết số 2703/NQ-HĐQT-BIG.,JSC ngày 27/03/2023 của Hội đồng quản trị.

(v): Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty cổ phần BHH theo Nghị quyết số 2108/NQ-HĐQT-BIG.,JSC ngày 21/08/2023 của Hội đồng quản trị.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5.6 Chi phí trả trước**

	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Ngắn hạn	172.954.081	40.488.665
Công cụ dụng cụ, thiết bị quản lý	158.705.956	-
Các khoản chi phí khác	14.248.125	40.488.665
Dài hạn	211.308.959	780.690.206
Công cụ dụng cụ, thiết bị quản lý	28.379.063	94.629.769
Chi phí sửa chữa văn phòng	171.892.396	686.060.437
Phần mềm	11.037.500	-
Tổng	384.263.040	821.178.871

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	7.800.000	-
Hàng hoá (i)	16.436.925.593	-	9.504.353.031	-
Tổng	16.436.925.593	-	9.512.153.031	-

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

<u>Tên công ty</u>	<u>Loại hàng gửi</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Công ty TNHH Phi Long Asia	Sắt thép	-	146.514.143
Công ty TNHH XD TM Dịch vụ			
Đông Hải SG	Sắt thép	3.980.803.300	-
Công ty TNHH MTV Vy Ngân	Sắt thép	3.363.969.350	-

5.8 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	31.583.703.091
- Công trình xây dựng khách sạn và văn phòng tại Lào Cai (*)	-	31.583.703.091
Tổng	-	31.583.703.091

(*): Công trình xây dựng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 263/HĐHTKD ngày 26/03/2021 với Ông Võ Phi Nhật Quang - thành viên thân cận với CT.HĐQT; Theo đó công trình được xây dựng trên thửa đất số 102, tờ bản đồ số P24-6 và thửa đất số 290, tờ bản đồ số P24-16 Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành Phố Lào Cai. Quyền sử dụng đất của Ông Võ Phi Nhật Quang, chi phí xây dựng công trình do Công ty cổ phần Big Invest 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.

Thửa đất đã được chuyển nhượng cho Công ty theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 12/07/2023 và ngày 04/08/2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.9 Tăng giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ				
NGUYÊN GIÁ				
Nhà và quyền sử dụng đất	-	21.407.088.327	-	21.407.088.327
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Nhà và quyền sử dụng đất	-	282.212.650	-	282.212.650
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Nhà và quyền sử dụng đất	-	21.124.875.677	-	21.124.875.677
b) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
NGUYÊN GIÁ	36.201.768.324	-	(36.201.768.324)	-
Nhà và quyền sử dụng đất	36.201.768.324	-	(36.201.768.324)	-
TỶN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ	(6.021.952.724)	-	6.021.952.724	-
Nhà và quyền sử dụng đất	(6.021.952.724)	-	6.021.952.724	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	30.179.815.600	-	(30.179.815.600)	-
Nhà và quyền sử dụng đất	30.179.815.600	-	(30.179.815.600)	-

Bất động sản mà Công ty đang cho thuê bao gồm:

- 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.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.3 với số tiền lần lượt là 172.818.182 đồng và 282.212.650 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 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, với tài sản là quyền sử dụng và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

Giá trị còn lại của BĐS đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 21.124.875.677 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8.772.727.273 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2023	-	3.790.909.091	3.790.909.091
Tăng trong kỳ	31.583.703.091	800.000.000	32.383.703.091
Mua trong năm	-	800.000.000	800.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	31.583.703.091	-	31.583.703.091
Số dư tại 31/12/2023	31.583.703.091	4.590.909.091	36.174.612.182
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2023	-	1.916.358.238	1.916.358.238
Khấu hao trong năm	539.728.384	631.818.192	1.171.546.576
Số dư tại 31/12/2023	539.728.384	2.548.176.430	3.087.904.814
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	-	1.874.550.853	1.874.550.853
Tại ngày 31/12/2023	31.043.974.707	2.042.732.661	33.086.707.368

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 31.043.974.707 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 đồng).

5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2023	-	105.541.800	105.541.800
Mua trong năm	45.247.000.000	-	45.247.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	45.247.000.000	105.541.800	45.352.541.800
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2023	-	105.541.800	105.541.800
Khấu hao trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	-	105.541.800	105.541.800
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	45.247.000.000	-	45.247.000.000

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 31.669.500.000 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.12 Phải trả người bán**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	30.120.891.449	30.120.891.449	4.188.018.363	4.188.018.363
Công ty CP đúc áp lực IDcast Việt Nam	61.966.140	61.966.140	2.080.792.052	2.080.792.052
Công ty TNHH Phi Long Asia	-	-	760.781.470	760.781.470
Lê Trọng Hạnh	350.000.000	350.000.000	436.000.000	436.000.000
Công ty cổ phần Sacons	10.965.111.607	10.965.111.607	-	-
Công ty TNHH XDTM dịch vụ Đông Hải SG	4.577.971.440	4.577.971.440	-	-
Công ty cổ phần M.A.P Global	3.446.000.986	3.446.000.986	-	-
Công ty cổ phần P.N.G	4.253.021.520	4.253.021.520	-	-
Công ty cổ phần Ibase	-	-	831.238.591	831.238.591
Các đối tượng khác	6.466.819.756	6.466.819.756	79.206.250	79.206.250
Dài hạn	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
Võ Phi Nhật Quang	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
Tổng	75.120.891.449	75.120.891.449	4.188.018.363	4.188.018.363
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên có liên quan		45.000.000.000		-
Chi tiết tại thuyết minh số 8.1				

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH TMDV Mai gia Hồng Phát	2.291.664.873	-
Công ty cổ phần phát triển máy xây dựng Việt Nam	-	3.849.000.000
Các đối tượng khác	-	49.800.000
Tổng	2.291.664.873	3.898.800.000

5.14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**a. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2023 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023 (VND)
	Thuế giá trị gia tăng	-	249.604.810	100.821.855
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.403.362.971	-	162.498.649	1.240.864.322
Thuế thu nhập cá nhân	-	125.975.509	33.742.810	92.232.699
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	373.224.904	-	-	373.224.904
Tổng	1.776.587.875	379.580.319	301.063.314	1.855.104.880

b. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	87.727.273	-
	87.727.273	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí trích trước lãi vay ngân hàng	173.125.589	197.093.236
Chi phí điện nước tháng 12	24.068.083	-
Chi phí phải trả khác	1.943.300	-
Tổng	199.136.972	197.093.236

5.16 Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	53.140.208	19.831.500
Bảo hiểm xã hội	15.893.708	15.606.000
Bảo hiểm y tế	3.010.500	3.001.500
Bảo hiểm thất nghiệp	1.236.000	1.224.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	33.000.000	-
Dài hạn	44.000.000	92.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	44.000.000	92.000.000
Tổng	97.140.208	111.831.500

01019
 CÔNG TY
 TNHH
 SIEM TO
 A VIETN
 CHI NHÁ
 MIỀN B
 HÀ NỘI

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 (Tiếp theo)

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

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

	31/12/2023 (VND)		Phát sinh trong kỳ (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
5.17 Vay và nợ thuê tài chính						
a. Vay						
Vay ngắn hạn	51.179.834.768	51.179.834.768	109.508.512.604	98.975.647.276	40.646.969.440	40.646.969.440
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (i)	6.822.800.000	6.822.800.000	32.643.699.658	48.394.485.129	22.573.585.471	22.573.585.471
+ Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Long An (ii)	710.000.000	710.000.000	2.900.000.000	2.190.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Long An (iii)	847.000.000	847.000.000	12.756.000.000	29.982.383.969	18.073.383.969	18.073.383.969
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Hàng Xanh (iv)	41.050.034.768	41.050.034.768	59.458.812.946	18.408.778.178	-	-
+ Vay cá nhân (v)	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000	-	-	-
Cộng vay ngắn hạn	51.179.834.768	51.179.834.768	109.508.512.604	98.975.647.276	40.646.969.440	40.646.969.440
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Tổng	51.179.834.768	51.179.834.768	109.508.512.604	98.975.647.276	40.646.969.440	40.646.969.440

b. Chi tiết các khoản vay

(i) Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng

Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng với Công ty Cổ phần Big Invest Group số PMH202023919/HĐCTD ngày 01/10/2020 và Phụ lục hợp đồng số PMH202023919/HĐCTD/PL1105240 ngày 27/6/2023, hạn mức vay là 20.000.000.000 đồng, gia hạn thời hạn vay 12 tháng từ 27/06/2023. Công ty vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần giải ngân. Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1633 tờ bản đồ số 50 tại số 100 đường số 3; Khu nhà Phước Kiến, Xã Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Võ Phi Nhật Quang

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 (Tiếp theo)

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

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Chi tiết các khoản vay (Tiếp theo)

(ii) Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Long An

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 048/DN/2023/HĐHM-LAN ngày 09/05/2023 và Phụ lục HĐ số 01/22/PLHD/048/DN/2023/HĐHM-LAN ngày 06/07/2023, hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 09/05/2023. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là Quyền sử đất theo giấy CNQSD số CR308071 vào sổ cấp GCN: CS 05744 do Sở Tài nguyên và môi trường Tây Ninh cấp ngày 26/4/2019.

(iii) Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Long An

Hợp đồng tín dụng hạn mức số ST23016362/2023/CLA/HĐTD-OCB-DN ngày 21/06/2023, hạn mức 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 21/06/2023. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là BĐS tại thửa số 617 và thửa số 997 tờ bản đồ số 21; địa chỉ 36/45 Trần Thị Liên, ấp 3, Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP HCM thuộc sở hữu của Ông Võ Phi Nhật Huy

(iv) Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Hàng Xanh

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1175/23MN/HĐTD ngày 16/5/2023 và phụ lục HĐTD số 11175/23/MNHĐTD/PL01 ngày 2/8/2023, hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng từ ngày 16/05/2023. Thời gian vay của từng khế ước là 06 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là QSD đất và tài sản khác gắn liền với đất số thửa đất 34, tờ bản đồ P34-27 và nhà ở riêng lẻ trên đất, địa chỉ: Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

(v) Vay cá nhân

Các khoản vay cá nhân là các khoản vay tín chấp với lãi suất từ 6-13,5%.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	50.000.000.000	8.818.795.133	58.818.795.133
Lỗ trong năm trước	-	(1.222.540.211)	(1.222.540.211)
Số dư tại 01/01/2023	50.000.000.000	7.596.254.922	57.596.254.922
Lãi trong năm nay	-	2.296.680.202	2.296.680.202
Số dư tại 31/12/2023	50.000.000.000	9.892.935.124	59.892.935.124

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ông Võ Phi Nhật Huy	8.000.000.000	18.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Mya Capital	-	6.000.000.000
Các đối tượng khác	42.000.000.000	26.000.000.000
	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

	31/12/2023	01/01/2023
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

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	180.317.080.820	146.746.218.032
Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	15.015.673.113	15.533.899.057
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	8.990.185.455	14.327.272.727
<i>Trong đó: Doanh thu từ cho thuê BĐS đầu tư</i>	<i>172.818.182</i>	<i>-</i>
Tổng	204.322.939.388	176.607.389.816

*Trong đó***Doanh thu với các bên liên quan****45.000.000****105.000.000**

Chi tiết tại thuyết minh số 8.1

(*): Doanh thu cho thuê bất động sản năm 2022 được phân loại lại từ mục doanh thu kinh doanh bất động sản sang doanh thu cung cấp dịch vụ với số tiền là 4.234.970.182 đồng cho phù hợp với mục đích phân loại của năm 2023.

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hàng bán bị trả lại	23.084.545	-
Tổng	23.084.545	-

6.3 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	178.870.664.002	145.242.094.970
Giá vốn cung cấp dịch vụ (*)	4.752.731.372	3.306.356.322
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	9.054.939.923	14.686.789.530
<i>Trong đó: Giá vốn của BĐS đầu tư cho thuê</i>	<i>282.212.650</i>	<i>-</i>
Dự phòng giảm giá bất động sản đầu tư	-	6.021.952.724
Tổng	192.678.335.297	169.257.193.546

(*): Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản năm 2022 được phân loại lại từ mục giá vốn kinh doanh bất động sản sang giá vốn cung cấp dịch vụ số tiền là 2.612.695.502 đồng cho phù hợp với mục đích phân loại của năm 2023.

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền vay	650.415	221.799.741
Lãi thanh lý khoản đầu tư	4.958.000.000	-
Tổng	4.958.650.415	221.799.741



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)**6.5 Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	5.749.019.025	2.945.445.558
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	2.789.000.000	-
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	51.995.270	2.628.813
Tổng	8.590.014.295	2.948.074.371

6.6 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bán hàng	1.628.438.659	1.502.093.835
Chi phí nhân viên	824.141.517	329.348.180
Chi phí đồ dùng văn phòng	111.015.098	858.689.109
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	459.697.303	301.988.299
Chi phí bằng tiền khác	233.584.741	12.068.247
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.868.915.191	2.839.509.581
Chi phí nhân viên	2.888.541.982	1.198.441.564
Chi phí công cụ quản lý	60.295.038	208.412.952
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	24.509.050
Thuế, phí, lệ phí	8.383.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	472.069.133	921.943.388
Chi phí khác bằng tiền	439.626.038	483.202.627
Tổng	5.497.353.850	4.341.603.416

6.7 Thu nhập khác và chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ phạt hợp đồng	-	416.000.000
Thưởng	24.000.000	9.665.600
Thu nhập khác	476.862	22
Tổng	24.476.862	425.665.622
Chi phí khác		
Phạt chậm nộp thuế, lãi nộp chậm BHXH	968.922	438.860.038
Chi phí khác	9.629.554	36.054
Phạt vi phạm hợp đồng	210.000.000	-
Tổng	220.598.476	438.896.092
Thu nhập khác/Chi phí khác (Thuần)	(196.121.614)	(13.230.470)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)**6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	171.310.136	1.225.162.025
Chi phí nhân công	4.226.851.540	1.527.789.744
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.453.759.226	656.327.277
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.170.176.090	24.068.341.465
Chi phí khác bằng tiền	1.345.928.153	969.626.935
Tổng	19.368.025.145	28.447.247.446

6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.296.680.202	269.087.754
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm	(5.801.354.248)	493.405.492
<i>Chi phí không được trừ</i>	220.598.476	493.405.492
Phạt chậm nộp thuế và truy thu thuế	-	438.096.849
Lãi chậm nộp bảo hiểm	-	763.189
Chi phí không được trừ khác	220.598.476	54.545.454
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	<u>6.021.952.724</u>	<u>-</u>
Chi phí chuyển từ quyết toán thuế năm trước sang	6.021.952.724	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ kỳ trước	(3.504.674.046)	762.493.246
Thu nhập tính thuế TNDN	-	762.493.246
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	152.498.649
Thuế TNDN nộp bổ sung theo Biên bản quyết toán thuế	-	1.339.129.316
Tổng	-	1.491.627.965

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (VND)	2.296.680.202	(1.222.540.211)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.296.680.202	(1.222.540.211)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	5.000.000	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	459	(245)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023****6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****6.11 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.296.680.202	(1.222.540.211)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	2.296.680.202	(1.222.540.211)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	5.000.000	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành (*)	10.000.000	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	153	(245)

(*): Ngày 30/06/2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ với số vốn dự kiến tăng thêm là 100.000.000.000 đồng theo hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị quyết số 02/2023/BIG/NQ-ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 07/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 16/01/2024 của Hội đồng quản trị, cụ thể:

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 10.000.000 cổ phiếu;
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 100.000.000.000 đồng;
- Thời gian chào bán dự kiến khoảng Quý I/2024 - Quý II/2024 sau khi nhận được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Phương án sử dụng vốn: thanh toán tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất (45 tỷ đồng), bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty (16 tỷ đồng), thanh toán các khoản nợ vay tại các tổ chức tín dụng (39 tỷ đồng).

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
7.1 Thanh lý công ty con trong năm		
Tổng giá trị thanh lý	27.699.000.000	-
Phần giá trị thanh lý được thanh toán bằng tiền	14.568.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

8. THÔNG TIN KHÁC**8.1 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

Trong năm tài chính 2023, Công ty cổ phần BĐS Big Real (công ty con đến ngày 10/08/2023) các thành viên Hội đồng quản trị; Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là các bên liên quan của Công ty.

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền lương và phụ cấp	1.921.487.907	358.426.817
Tổng cộng	1.921.487.907	358.426.817

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Hội đồng quản trị		816.993.996	106.400.199
Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch HĐQT	399.216.887	106.400.199
Ông Kiều Văn Khoa	TV HĐQT	399.999.331	-
Ông Trần Đình Tú	TV HĐQT	8.888.889	-
Ông Lý Ngọc Sơn	TV HĐQT	8.888.889	-
Ban Kiểm soát		480.937.990	53.580.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Loan	Trưởng BKS	-	27.140.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tiên	TV BKS	-	26.440.000
Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng BKS	244.443.998	-
Bà Đồng Thị Hồng Nhung	TV BKS	6.666.667	-
Ông Triệu Hiếu Khánh	TV BKS	109.530.325	-
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	TV BKS	120.297.000	-
Ban Tổng Giám đốc		623.555.921	198.446.618
Bà Trần Thị Mua Thao	Tổng giám đốc kiêm TV HĐQT	378.436.710	104.670.477
Ông Võ Phi Nhật Quang	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	-	30.220.000
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	245.119.211	63.556.141

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Bán hàng				
Công ty cổ phần BĐS Bigreal	Công ty con đến ngày 10/08/2023	Cho thuê văn phòng	45.000.000	105.000.000
Tổng			45.000.000	105.000.000

Hợp tác kinh doanh

Ông Võ Phi Nhật Quang	TV thân cận của CT.HĐQT	-	Hợp tác kinh doanh xây dựng Công trình khách sạn và văn phòng tại Lào Cai
-----------------------	-------------------------	---	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**b. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)****Mua tài sản, dịch vụ**

	Công ty con đến ngày 10/08/2023 TV thân cận của CT.HĐQT	Phí môi giới BĐS Mua quyền sử dụng đất		
Công ty cổ phần BĐS Bigreal			-	132.727.273
Ông Võ Phi Nhật Quang			45.000.000.000	-
Tổng			45.000.000.000	132.727.273

Tạm ứng

Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	10.083.790.000	-
		Hoàn ứng	10.083.790.000	-
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	18.000.000.000	-
		Hoàn ứng	18.000.000.000	-
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	TV BKS từ ngày 30/06/2023	Tạm ứng	50.000.000	-
		Hoàn ứng	50.000.000	-

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Phải trả người bán		45.000.000.000	-
Ông Võ Phi Nhật Quang	TV thân cận của CT.HĐQT	45.000.000.000	-

8.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và cho thuê BĐS	Tổng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ			
- Doanh thu bán ra bên ngoài	180.317.080.820	23.937.774.023	204.254.854.843
- Doanh thu nội bộ	-	45.000.000	45.000.000
Tổng doanh thu thuần	180.317.080.820	23.982.774.023	204.299.854.843
Chi phí kinh doanh	183.722.683.105	14.453.006.042	198.175.689.147
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	178.870.664.002	13.807.671.295	192.678.335.297
- Chi phí bán hàng	1.437.276.133	191.162.526	1.628.438.659
- Chi phí QLDN	3.414.742.970	454.172.221	3.868.915.191
Kết quả HĐKD	(3.405.602.285)	9.529.767.981	6.124.165.696
- Thu nhập từ HĐTC			(3.631.363.880)
- Lợi nhuận khác			(196.121.614)
- LN/(lỗ) trước thuế	(3.405.602.285)	9.529.767.981	2.296.680.202
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.811.257.207	1.437.933.319	12.249.190.526
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4.324.347.358	575.152.642	4.899.500.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	47.371.530.146	6.300.571.734	53.672.101.880
Hàng tồn kho	16.436.925.593	-	16.436.925.593
Tài sản ngắn hạn khác	230.079.952	30.601.402	260.681.354
Tài sản cố định	69.138.108.068	9.195.599.300	78.333.707.368
Bất động sản đầu tư	18.645.025.067	2.479.850.610	21.124.875.677
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3.590.702.934	477.575.483	4.068.278.417
Tài sản dài hạn khác	186.503.386	24.805.573	211.308.959
Tổng tài sản	170.734.479.710	20.522.090.064	191.256.569.774

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**8.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và cho thuê BĐS	Tổng
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	76.186.566.797	10.133.067.853	86.319.634.650
Nợ dài hạn	39.756.281.739	5.287.718.261	45.044.000.000
Tổng nợ phải trả	115.942.848.536	15.420.786.114	131.363.634.650

8.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Công ty đang triển khai việc tăng vốn điều lệ thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, với số vốn dự kiến tăng thêm là 100.000.000.000 đồng được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết số 02/2023/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023 và Nghị quyết số 07/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 16/01/2024 của Hội đồng quản trị.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính ngoài sự kiện nêu trên có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc năm tài chính.

8.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc. Một số chỉ tiêu thay đổi do trong năm 2023, đơn vị có biên bản thanh tra thuế năm 2021, 2022 của Cục thuế Hà Nội nên phải điều chỉnh hồi tố lại một số chỉ tiêu chi tiết như sau:

Năm 2022	Mã số	Số trên BCKT	Ảnh hưởng của sai sót đến	
			Số sau điều chỉnh	Chênh lệch
Khoản mục báo cáo				
Báo cáo KQKD				
Chi phí khác	32	65.671.188	438.896.092	(373.224.904)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	642.312.658	269.087.754	373.224.904
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	240.763.644	1.491.627.965	(1.250.864.321)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	401.549.014	(1.222.540.211)	1.624.089.225
Bảng cân đối kế toán				
Thuế và khoản phải nộp Nhà nước	313	152.498.650	1.776.587.875	(1.624.089.225)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	9.220.344.147	7.596.254.922	1.624.089.225

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Mưa Thao