

CÔNG TY CỔ PHẦN
BCG LAND



Số: 04/2024/CBTT-BCGL

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

Tên tổ chức: Công ty cổ phần BCG Land

Mã chứng khoán: BCR

Địa chỉ trụ sở chính: 22A Đường số 7, Phường An Phú, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 028 22216868

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Đại Nghĩa

Chức vụ: Người đại diện pháp luật kiêm Phó Tổng Giám đốc Điều Hành

Loại thông tin công bố: định kỳ 24h bất thường theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần BCG Land công bố nội dung như sau:

- Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2023.
- Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2023.
- Công ty cổ phần BCG Land giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (LNST) như sau:
 - Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2023 và năm 2022 (trên 10%):

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Tăng/ giảm
Lợi nhuận sau thuế	43.781.072.585	140.767.189.133	-68,9%

Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ năm 2023 chênh lệch trên 10% so với năm 2022 chủ yếu do doanh thu tài chính giảm từ 873 tỷ đồng trong năm 2022 xuống còn 539 tỷ đồng trong năm 2023, mặc dù doanh thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư tăng nhưng do tình hình biến động thị trường, công ty chủ động quản trị rủi ro nên không tham gia vào hoạt động M&A do đó lợi nhuận từ hoạt động này giảm đáng kể so với cùng kỳ.



Bên cạnh đó, chi phí tài chính giảm từ 650 tỷ đồng trong năm 2022 xuống còn 425 tỷ đồng trong năm 2023, do hoàn nhập chi phí dự phòng các khoản đầu tư.

- b. Giải trình chênh lệch LNST tại Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2023 và năm 2022 (trên 10%).

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Tăng/ giảm
Lợi nhuận sau thuế	137.830.161.995	316.144.956.795	-56,4%

Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2023 chênh lệch trên 10% so với năm 2022 chủ yếu do:

Bên cạnh các ảnh hưởng như giải trình biến động lợi nhuận trên báo cáo riêng công ty mẹ. Biến động lợi nhuận trên Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này so với cùng kỳ năm ngoái còn có thêm các nguyên nhân như sau:

- Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 187 tỷ đồng do hoạt động bán giao bất động sản bị hạn chế cùng với tình hình chung của thị trường.

- Công ty đã nỗ lực trong việc kiểm soát chi phí. Cụ thể, so với năm 2022, giá vốn hàng bán giảm 216 tỷ đồng, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 38 tỷ đồng, chi phí tài chính giảm 172 tỷ đồng.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty tại website <https://bcgland.com.vn/vi/quan-he-dau-tu>

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

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: P. HTKD/P. QHNĐT

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Phạm Đại Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**



CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	12

11/2023 - 10/11

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0314922132 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu 15 tháng 3 năm 2018 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 13 ngày 21 tháng 12 năm 2023.

Hội đồng Quản trị

Ông Tan Bo Quan, Andy	Chủ tịch (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023) Phó Chủ tịch thường trực (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Nguyễn Hồ Nam	Chủ tịch (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Nguyễn Tùng Lâm	Phó chủ tịch
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	Phó chủ tịch
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó chủ tịch (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023) Thành viên (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Nguyễn Khánh Duy	Thành viên
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023)
Ông Võ Mạnh Tín	Thành viên (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Đặng Đình Tuấn	Thành viên độc lập
Ông Ng Wee Siong, Leonard	Thành viên độc lập (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Hùng	Tổng Giám đốc (từ ngày 5 tháng 12 năm 2023)
Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	Tổng Giám đốc (đến ngày 4 tháng 12 năm 2023)
Ông Phạm Đại Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 11 năm 2023)
Ông Phạm Hữu Quốc	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính (từ ngày 2 tháng 10 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Loan	Phó Tổng Giám đốc Điều hành (đến ngày 1 tháng 10 năm 2023)
Ông Lê Nông	Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển dự án
Bà Lê Nguyễn Bảo Triều	Phó Tổng Giám đốc phụ trách đầu tư (đến ngày 4 tháng 9 năm 2023)
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó Tổng Giám đốc phụ trách xây dựng (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Ban Kiểm soát	Ông Đồng Hải Hà Ông Nguyễn Việt Cường Ông Hoàng Quốc Trung Bà Đỗ Lệ Trinh	Trưởng ban Phó ban Thành viên (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023) Thành viên (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
----------------------	--	--

Người đại diện theo pháp luật	Ông Tan Bo Quan, Andy Ông Nguyễn Thanh Hùng Ông Phạm Đại Nghĩa	Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
--------------------------------------	--	--

Trụ sở chính	22A Đường số 7, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	
---------------------	---	--

Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	
--------------------------	-----------------------------	--

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần BCG Land (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 6 đến trang 75. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ông Phạm Đại Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2024



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BCG Land (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 28 tháng 3 năm 2024. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 75.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan 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 này dựa trên kết quả 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 9(b)(i) của báo cáo tài chính hợp nhất liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh có tổng giá trị là 2.550 tỷ đồng với ba công ty đối tác để đầu tư vào dự án Kinh Dương Vương (“Dự án”). Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty, các đối tác hợp tác kinh doanh và chủ đầu tư Dự án đang làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để gia hạn chủ trương đầu tư và hoàn tất các thủ tục pháp lý để tiếp tục phát triển Dự án. Do đó, khả năng thu hồi các khoản đầu tư này tùy thuộc vào khả năng phát triển của Dự án trong tương lai.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền



Trương Hoàng Anh
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4594-2023-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM15092
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.240.469.635.693	4.992.529.019.448
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	47.328.756.936	19.804.102.873
111	Tiền		46.328.756.936	17.304.102.873
112	Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000	2.500.000.000
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		7.235.178.000	7.079.000.000
121	Chứng khoán kinh doanh	5(a)	4.560.000.000	4.560.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	2.675.178.000	2.519.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.486.868.943.925	2.326.265.750.043
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	125.827.183.262	253.120.247.280
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	398.252.203.981	276.765.377.566
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	397.500.000.000	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	566.689.556.682	1.797.780.125.197
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
140	Hàng tồn kho	10	3.448.605.094.896	2.512.295.255.667
141	Hàng tồn kho		3.527.240.386.457	2.600.433.772.283
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(78.635.291.561)	(88.138.516.616)
150	Tài sản ngắn hạn khác		250.431.661.936	127.084.910.865
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	142.333.267.366	25.053.149.937
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	102.643.861.732	99.577.228.090
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	5.454.532.838	2.454.532.838

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		6.779.766.996.345	6.564.684.125.847
210	Các khoản phải thu dài hạn		4.866.761.959.520	4.721.380.628.520
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	4.866.761.959.520	4.721.380.628.520
220	Tài sản cố định		93.187.814.969	101.713.218.965
221	Tài sản cố định hữu hình	12	92.696.288.199	100.865.619.257
222	Nguyên giá		129.956.826.457	125.971.498.763
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(37.260.538.258)	(25.105.879.506)
227	Tài sản cố định vô hình		491.526.770	847.599.708
228	Nguyên giá		2.944.701.500	2.689.701.500
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.453.174.730)	(1.842.101.792)
240	Tài sản dở dang dài hạn		585.743.221.559	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	585.743.221.559	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn		1.142.766.232.656	1.599.572.817.907
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5(c)	1.004.016.232.656	1.575.072.817.907
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	128.250.000.000	14.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	10.500.000.000	10.500.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		91.307.767.641	142.017.460.455
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	53.502.065.326	121.962.427.270
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33(a)	2.159.025.753	681.900.981
269	Lợi thế thương mại	14	35.646.676.562	19.373.132.204
270	TỔNG TÀI SẢN		12.020.236.632.038	11.557.213.145.295

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		6.102.385.456.005	6.321.230.387.646
310	Nợ ngắn hạn		2.518.052.750.779	3.158.278.765.886
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	64.168.830.196	619.720.968.919
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.324.927.800.133	918.766.137.834
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	121.796.078.619	112.828.364.980
314	Phải trả người lao động		3.713.625.074	4.920.592.292
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	191.118.873.582	148.640.947.445
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	237.311.594.011	1.117.799.818.992
320	Vay ngắn hạn	20(a)	575.015.949.164	235.601.935.424
330	Nợ dài hạn		3.584.332.705.226	3.162.951.621.760
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	305.924.618.780	441.845.807.529
338	Vay dài hạn	20(b)	3.043.932.536.374	2.631.108.412.464
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33(a)	234.475.550.072	89.997.401.767
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.917.851.176.033	5.235.982.757.649
410	Vốn chủ sở hữu		5.917.851.176.033	5.235.982.757.649
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	319.021.081.188	229.685.370.142
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		229.685.370.142	25.587.509.410
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		89.335.711.046	204.097.860.732
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	998.830.094.845	406.297.387.507
440	TỔNG NGUỒN VỐN		12.020.236.632.038	11.557.213.145.295



Phạm Bảo Trân
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng



Phạm Đại Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

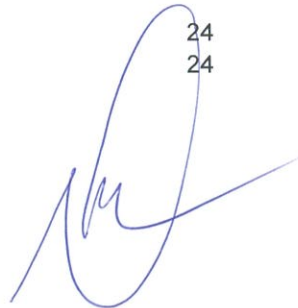
Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	944.398.199.129	1.131.925.266.381
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	944.398.199.129	1.131.925.266.381
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	668.291.139.055	885.273.539.237
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	276.107.060.074	246.651.727.144
21	Doanh thu hoạt động tài chính	691.881.036.327	1.205.134.154.715
22	Chi phí tài chính	549.336.293.263	721.360.630.623
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	299.340.188.589	427.580.829.928
24	Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	5(c) (53.783.744.621)	(36.286.674.502)
25	Chi phí bán hàng	30 108.557.235.526	108.076.217.760
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31 85.099.928.528	124.070.959.226
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	171.210.894.463	461.991.399.748
31	Thu nhập khác	1.344.343.527	6.138.194.363
32	Chi phí khác	32 12.206.432.022	6.503.511.332
40	Lỗ khác (40 = 31 - 32)	(10.862.088.495)	(365.316.969)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	160.348.805.968	461.626.082.779
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	33 40.884.916.463	102.112.642.535
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33 (18.366.272.490)	43.368.483.449
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	137.830.161.995	316.144.956.795
Phân bổ cho:			
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	89.335.711.046	256.429.853.439
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	48.494.450.949	59.715.103.356
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24 194	658
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24 24	658



Phạm Bảo Trân
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng



Phạm Đại Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	160.348.805.968	461.626.082.779
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	15.452.618.001	62.756.902.936
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng	(9.503.225.055)	89.538.516.616
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(26.750.046.153)	(555.012.588.244)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	301.006.855.257	441.330.829.929
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	440.555.008.018	500.239.744.016
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	1.486.412.649.997	(2.571.974.736.996)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	312.428.607.666	(251.239.040.278)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(2.007.827.549.229)	1.715.595.364.761
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	141.511.748.545	(35.381.225.339)
14	Tiền lãi vay đã trả	(361.750.198.042)	(373.228.137.228)
15	Thuế TNDN đã nộp	(50.576.421.273)	(177.146.414.265)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(39.246.154.318)	(1.193.134.445.329)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(170.051.640.151)	(427.729.400.122)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	166.666.667
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng	(156.178.000)	(2.519.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay	95.500.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(313.151.238.579)	(1.259.507.302.346)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	315.000.000.000	1.589.852.803.685
27	Tiền thu lãi cho vay và tiền gửi	11.997.060.472	9.568.120.093
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(60.861.996.258)	(90.168.112.023)

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát	403.000.000	2.600.000.000.000
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	1.268.631.740.063	293.907.034.948
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(1.141.401.935.424)	(1.124.591.640.121)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	-	(503.170.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	127.632.804.639	1.266.145.394.827
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	27.524.654.063	(17.157.162.525)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	19.804.102.873	36.961.265.398
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	47.328.756.936	19.804.102.873

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 36.



Phạm Bảo Trân
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng



Phạm Đại Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Công ty Cổ phần BCG Land ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314922132 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 13 ngày 21 tháng 12 năm 2023.

Chủ sở hữu của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải ("công ty sở hữu") và các cá nhân, tổ chức khác. Các công ty sở hữu được thành lập tại Việt Nam. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm góp vốn được trình bày ở Thuyết minh 22.

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch tại UpCoM với mã giao dịch cổ phiếu là BCR theo Quyết định niêm yết số 1215/QĐ-SGDHN ban hành bởi Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 1 tháng 12 năm 2023.

Hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, môi giới bất động sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 179 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 204 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có 5 công ty con, 1 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4 công ty con và 2 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp). Chi tiết như sau:

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia	TP. Hồ Chí Minh	Quảng cáo	65,00	65,00	65,00	65,00
2	Công ty Cổ phần Sao sáng Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	65,00	65,00
3	Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ khách sạn	70,00	70,00	70,00	70,00
4	Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	89,00	89,00	89,00	89,00
5	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (i)	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	50,10	50,10	-	-
Công ty liên kết trực tiếp							
1	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (i)	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	-	-	48,10	48,10
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
3	Công ty TNHH King Crown Riverside Residence (ii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-
Công ty liên kết gián tiếp							
1	Công ty TNHH Phoenix Mountain	Tỉnh Bình Định	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	17,50	25,00	17,50	25,00

(i) Theo Nghị quyết số 04/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 1 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 2% vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp ("Côn Bắp") với giá nhận chuyển nhượng là 42.000.000.000 Đồng. Theo đó, Côn Bắp không còn là công ty liên kết và trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 30 tháng 3 năm 2023.

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

- (ii) Theo Nghị quyết số 54/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 8 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã thông qua việc góp vốn thành lập vào Công ty TNHH King Crown Riverside Residence với tổng giá trị 245.000.000.000 đồng, chiếm 49% tổng vốn điều lệ. Trong năm tài chính này, Tập đoàn đã hoàn thành việc góp vốn. Theo đó, Công ty TNHH King Crown Riverside Residence trở thành công ty liên kết của Tập đoàn từ ngày 4 tháng 1 năm 2023.

Theo Nghị quyết số 59/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 28 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng 49% cổ phần tại Công ty TNHH King Crown Riverside Residence với tổng giá trị chuyển nhượng là 245.000.000.000 Đồng. Sau khi chuyển nhượng, Công ty TNHH King Crown Riverside Residence không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.6.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục, với cơ sở rằng Tập đoàn sẽ có thể thanh toán và tạo ra đủ dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày báo cáo tài chính hợp nhất này.

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.5 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)****Công ty con (tiếp theo)**

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm tài chính.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm tài chính phát sinh.

2.8 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.9 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.10 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm tài chính kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được xác nhận theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm tài chính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Đầu tư tài chính****(a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá trị ghi sổ cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tập đoàn có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh;
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm trái phiếu mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.11 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.6).

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.12 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức chia LNST. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia LNST nhưng không thấp hơn mức thỏa thuận cam kết giữa các bên.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo)**

BCC chia LNST là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát.

- (i) Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.
- (ii) Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.
- (iii) Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong năm.
- (iv) Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

Tập đoàn ghi nhận phải thu khác trong trường hợp góp vốn hợp tác kinh doanh và phải trả, phải nộp khác trong trường hợp nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh và ghi nhận thu nhập lãi, chi phí lãi hợp tác kinh doanh theo mức thỏa thuận giữa các bên.

2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 40 năm
Máy móc thiết bị	5 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 – 4 năm
Phần mềm máy tính	2 – 5 năm

Quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận theo nguyên giá và không khấu hao.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.15 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.16 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2.17 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.18 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ ngân hàng, bên liên quan và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm tài chính, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.19 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính.

2.20 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

2.21 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi) sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.22 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.23 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.24 Giá vốn bất động sản đã bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn bán bất động sản và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của bất động sản và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm tài chính, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí đi vay vốn; chi phí giao dịch bán chứng khoán; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ tỷ giá hối đoái.

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán bất động sản và cung cấp dịch vụ.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm tài chính. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm tài chính phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm tài chính hay một năm tài chính khác.

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.29 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng Tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

2.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3);
- Thời gian phân bổ ước tính của chi phí trả trước (Thuyết minh 11);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 12);
- Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 14);
- Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18); và
- Giá vốn bất động sản đã bán (Thuyết minh 27).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH**Mua công ty trong năm tài chính**

Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 30 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã mua 2% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (“Cồn Bắp”) với giá phí là 42.000.000.000 Đồng. Giao dịch này đã làm tăng tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn từ 49% lên 51% và nắm quyền kiểm soát tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	198.098.761.421
Các khoản phải thu khác	939.357.933.475
Hàng tồn kho	1.116.773.899.200
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	645.106.100.800
Tài sản khác	93.855.085.379
	<u>2.993.191.780.275</u>
Nợ phải trả	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	805.678.427.867
Vay ngắn hạn và dài hạn	804.481.666.343
Nợ phải trả khác	132.214.978.440
Thuế TNDN hoãn lại phải trả (Thuyết minh 33(a))	161.367.296.023
	<u>1.903.742.368.673</u>
Tài sản thuần	<u>1.089.449.411.602</u>
Lợi thế thương mại	20.211.011.768
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(543.635.256.389)
	<u>566.025.166.981</u>
Tổng giá phí	
Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát	517.277.306.071
Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua (Thuyết minh 28)	6.747.860.909
Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát	42.000.000.000
Khoản tiền thu được	(198.098.761.421)
Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết	(52.277.306.071)
	<u>308.901.238.579</u>
Tiền thuần chi ra	308.901.238.579
Đã chi các năm trước	465.000.000.000
Tiền thu vào năm tài chính hiện tại	(156.098.761.421)

Doanh thu thuần và lãi thuần của Cồn Bắp từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày mua lần lượt là 45.018.272.960 Đồng và 8.712.533.597 Đồng và từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 lần lượt là 349.879.391.946 Đồng và 99.742.465.679 Đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2023 VND	2022 VND
Tiền mặt	2.554.522.974	4.350.822.203
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	43.774.233.962	12.953.280.670
Các khoản tương đương tiền (*)	1.000.000.000	2.500.000.000
	<u>47.328.756.936</u>	<u>19.804.102.873</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3,3%/năm).

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**(a) Chứng khoán kinh doanh ngắn hạn**

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VINAHUD	4.560.000.000	5.928.000.000	4.560.000.000	-
	<u>4.560.000.000</u>	<u>5.928.000.000</u>	<u>4.560.000.000</u>	<u>7.797.600.000</u>

(*) Giá trị hợp lý được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

- 5 ĐÀU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**
(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	2.675.178.000	2.675.178.000	2.519.000.000	2.519.000.000
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu (***)	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000

(**) Khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Đà Nẵng, có kỳ hạn mười hai tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6,2%/năm).

(***) Khoản đầu tư vào trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, kỳ hạn 8 năm, đáo hạn vào ngày 18 tháng 11 năm 2029 với lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu +0,9%/năm và được trả lãi định kỳ hàng năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	904.002.046.182	(*)	961.954.353.975	(*)
Công ty TNHH Phoenix Mountain	100.014.186.474	(*)	100.031.886.521	(*)
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (Thuyết minh 1(i))	-	(*)	513.086.577.411	(*)
	<u>1.004.016.232.656</u>		<u>1.575.072.817.907</u>	
				<u>Dự phòng VND</u>

Biến động đầu tư vào công ty liên kết trong năm tài chính như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	1.575.072.817.907	932.107.222.850
Đầu tư thêm trong năm (Thuyết minh 1(ii))	245.000.000.000	-
Chuyển từ công ty con thành công ty liên kết	-	1.515.217.584.261
Chuyển từ công ty liên kết thành công ty con	(517.277.306.071)	-
Thoái vốn khoản đầu tư trong năm (Thuyết minh 1(ii))	(244.995.534.559)	(835.965.314.702)
Lỗ từ công ty liên kết	(53.783.744.621)	(36.286.674.502)
Số dư cuối năm	<u>1.004.016.232.656</u>	<u>1.575.072.817.907</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2023		2022	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA (i)	128.250.000.000	(*)	-	-
Công ty TNHH Pegas (ii)	-	-	14.000.000.000	(*)
	<u>128.250.000.000</u>		<u>14.000.000.000</u>	

(i) Theo Nghị quyết số 07/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 9 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua việc mua cổ phần phát hành trong đợt tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA (“SHUAA”) (trước đây là Công ty Cổ phần Tracodi Trading & Consulting) với tổng giá trị 128.250.000.000 Đồng, tương ứng với 12.825.000 cổ phần và chiếm 15% tổng vốn điều lệ. Theo đó, SHUAA trở thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Tập đoàn.

(ii) Theo Nghị quyết số 54/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 19 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng 10% cổ phần tại Công ty TNHH Pegas (“Pegas”) với tổng giá trị chuyển nhượng là 42.000.000.000 Đồng và ghi nhận khoản lãi 28.000.000.000 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm (Thuyết minh 28). Theo đó, Pegas không còn là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Tập đoàn.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba		
Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM</i>	-	176.420.010.000
Khác	120.889.128.351	73.940.798.180
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	4.938.054.911	2.759.439.100
	<u>125.827.183.262</u>	<u>253.120.247.280</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba		
<i>Hanwha Engineering & Construction Corporation (i)</i>	96.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Orchid</i>	-	98.375.000.000
Khác	23.506.401.415	14.526.078.026
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	278.745.802.566	163.864.299.540
	<u>398.252.203.981</u>	<u>276.765.377.566</u>

(i) Thể hiện khoản ứng trước mua cổ phần của Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn.

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến (i)</i>	240.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam (ii)</i>	76.800.000.000	-
<i>Công ty TNHH Lộc Tú (iii)</i>	70.150.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Gland (iv)</i>	10.550.000.000	-
	<u>397.500.000.000</u>	<u>-</u>

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (i) Khoản cho vay với Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến (“Phước Tiến”) có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 13,5%/năm. Khoản cho vay này được bảo đảm bằng một phần tài sản của bên thứ ba khác hiện có tại công ty con của Công ty tương ứng với giá trị khoản nợ để thực hiện nghĩa vụ cho Phước Tiến.
- (ii) Khoản cho vay với Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 14%/năm. Khoản cho vay này được bảo đảm bằng các sản phẩm tài chính niêm yết trên sàn chứng khoán.
- (iii) Khoản cho vay không có tài sản bảo đảm với Công ty TNHH Lộc Tú có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 13,5%/năm đến 14%/năm. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản cho vay đang được tất toán.
- (iv) Khoản cho vay không có tài sản bảo đảm với Công ty Cổ phần Đầu tư Gland có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 14%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2023		2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	178.304.500.000	-	38.600.000	-
Ông Trần Thanh Hùng (i)	94.500.000.000	-	-	-
Ông Lê Bảo Toàn (ii)	83.790.000.000	-	-	-
Khác	14.500.000	-	38.600.000	-
Phải thu thanh lý hợp đồng - bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Tập đoàn VNGGroup (iii)	160.000.000.000	-	360.000.000.000	-
Lãi phải thu từ BCC và cho vay	123.534.614.491	-	226.103.542.738	-
Bên thứ ba	119.313.847.230	-	195.355.816.710	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	4.220.767.261	-	30.747.726.028	-
Phải thu từ BCC	86.895.000.000	-	1.200.042.000.000	-
Bên thứ ba				
Bà Dương Minh Thi (iv)	86.895.000.000	-	106.415.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Chi Thủy	-	-	720.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Vạn Đạt	-	-	177.627.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))				
Công ty Cổ phần Thăng Phương (Thuyết minh 9(b)(iii))	-	-	196.000.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án	10.705.595.240	-	8.445.244.256	-
Bên thứ ba	10.327.595.240	-	7.865.244.256	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	378.000.000	-	580.000.000	-
Khác	7.249.846.951	-	3.150.738.203	-
Bên thứ ba	5.990.464.679	-	3.150.738.203	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	1.259.382.272	-	-	-
	566.689.556.682	-	1.797.780.125.197	-

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Thể hiện khoản đặt cọc với Ông Trần Thanh Hùng về việc mua đất tại Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam với tổng số tiền mua đất là 126.000.000.000 Đồng.
- (ii) Thể hiện khoản đặt cọc với Ông Lê Bảo Toàn về việc mua đất tại Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam với tổng số tiền mua đất là 119.700.000.000 Đồng.
- (iii) Thể hiện khoản phải thu theo các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn VNGroup (“VN Group”) về việc thanh lý Thỏa thuận nguyên tắc số 02/2022/TNTT ngày 25 tháng 2 năm 2022 cho mục đích chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Phường Cẩm Phổ, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, thời hạn thu hồi đến ngày 30 tháng 6 năm 2024.
- (iv) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 2309/2021/HTKD/SSSG-DMT ngày 23 tháng 9 năm 2021 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn với bà Dương Minh Thi nhằm góp vốn đầu tư dự án bất động sản với tổng vốn hợp tác dự kiến là 110.000.000.000 Đồng và sẽ hết hạn vào ngày 22 tháng 9 năm 2024. Lợi nhuận được các bên xác định cụ thể vào thời điểm kết thúc hợp đồng hợp tác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2023		2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu từ BCC	4.844.115.000.000	-	4.688.720.000.000	-
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Orchid (i)	1.278.436.000.000	-	1.278.436.000.000	-
Công ty Cổ phần Plus Investment (i)	441.564.000.000	-	441.564.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Vũ Tuấn (ii)	225.935.000.000	-	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê	-	-	389.350.000.000	-
Khác	370.340.000.000	-	442.920.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))				
Công ty Cổ phần White Magnolia (i)	830.000.000.000	-	830.000.000.000	-
Khác (iii)	1.697.840.000.000	-	1.006.450.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	13.140.000.000	-	13.140.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án	4.014.331.000	-	14.028.000.000	-
Khác	5.492.628.520	-	5.492.628.520	-
	<u>4.866.761.959.520</u>	<u>-</u>	<u>4.721.380.628.520</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**(b) Dài hạn (tiếp theo)**

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư thể hiện các khoản phải thu theo hợp đồng BCC và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid, Công ty Cổ Phần Plus Investment, và Công ty Cổ phần White Magnolia với số tiền hợp tác lần lượt là 1.278.436.000.000 Đồng, 441.564.000.000 Đồng và 830.000.000.000 Đồng nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản Kinh Dương Vương (“Dự án”) tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cửu Long (“Cửu Long”) làm chủ đầu tư. Thời gian hợp tác 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên trong năm 2021 và đã được gia hạn thêm 2 năm đến năm 2026. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án nhưng không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của Công ty và các đối tác BCC. Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Cửu Long là chủ đầu tư theo quyết định của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 401/UBND-ĐT ngày 23 tháng 1 năm 2017 với thời hạn 12 tháng, đến nay đã hết hạn. Đến nay, Công ty, các đối tác BCC và Cửu Long vẫn đang làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục pháp lý phát triển Dự án. Theo đó, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang xem xét hồ sơ để gia hạn chủ trương đầu tư và phê duyệt các thủ tục pháp lý dự án. Do đó, khả năng để Công ty thu hồi các khoản đầu tư này tùy thuộc vào việc hoàn tất các thủ tục pháp lý cho sự phát triển của Dự án trong tương lai.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám Đốc đánh giá tính khả thi và khả năng phát triển của Dự án trong tương lai là cao. Do đó, Ban Tổng Giám đốc tin rằng có thể thu hồi được toàn bộ khoản BCC này và đánh giá là không có khoản dự phòng nào cần phải lập cho việc khó thu hồi khoản BCC nói trên.

- (ii) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 2805/2021/HTKD/CASA-VUTUAN ngày 28 tháng 5 năm 2021 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Thương Mại Vũ Tuấn, nhằm mua cổ phần của công ty dự án bất động sản tại TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh với tổng số tiền hợp tác là 300.000.000.000 Đồng. Thời hạn hợp tác là 4 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án và khoản lợi tức cụ thể trong từng giai đoạn.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư bao gồm:
- Khoản phải thu 606.450.000.000 Đồng theo BCC số 1103/2022/BCGL-PMC ngày 11 tháng 3 năm 2022 và Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty TNHH Phoenix Mountain, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với tổng số tiền hợp tác là 630.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 3 năm kể từ ngày hợp đồng. Khoản lợi tức được hưởng được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án sau khi kết thúc dự án. Số tiền chưa góp theo hợp đồng sẽ được tiếp tục góp tùy theo tiến độ thực tế của dự án và thỏa thuận của hai bên.
 - Khoản phải thu 475.390.000.000 Đồng theo BCC số 2704/2022/BCGL-MK ngày 27 tháng 4 năm 2022 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Tỉnh Quảng Ngãi với tổng số tiền hợp tác là 500.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 48 tháng kể từ ngày hợp đồng. Khoản lợi tức được hưởng được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án sau khi kết thúc dự án. Số tiền chưa góp theo hợp đồng sẽ được tiếp tục góp tùy theo tiến độ thực tế của dự án và thỏa thuận của hai bên.

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

- Khoản phải thu 420.000.000.000 Đồng theo BCC số 1805/2022/HĐ-HTĐT-BCG-HL ngày 18 tháng 5 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Tỉnh Đắk Nông với tổng số tiền hợp tác là 800.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 48 tháng kể từ ngày hợp đồng. Khoản lợi tức được hưởng được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án sau khi kết thúc dự án. Số tiền chưa góp theo hợp đồng sẽ được tiếp tục góp tùy theo tiến độ thực tế của dự án và thỏa thuận của hai bên.
- Khoản phải thu 196.000.000.000 Đồng theo BCC số 0912/2022/BCGL-TP ngày 9 tháng 12 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thăng Phương, nhằm hợp tác đầu tư vào các sản phẩm tài chính đã niêm yết trên sàn HOSE, HNX hoặc UPCOM; với tổng số tiền hợp tác là 196.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác được gia hạn đến năm 2025. Kết quả kinh doanh được xác định dựa theo lợi nhuận của giao dịch và tương ứng với tỷ lệ góp vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

10 HÀNG TỒN KHO

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản				
<i>Dự án Malibu Hội An (i)</i>	623.730.565.361	(78.635.291.561)	712.545.454.571	(88.138.516.616)
<i>Dự án Hội An D'Or (ii)</i>	138.541.540.146	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.764.597.578.654	-	1.887.574.570.750	-
<i>Dự án Malibu Hội An (i)</i>	1.563.369.831.743	-	1.608.883.180.411	-
<i>Dự án Hội An D'Or (ii)</i>	923.480.930.793	-	-	-
<i>Dự án Casa Marina Resort (iii)</i>	138.290.002.148	-	131.988.043.092	-
<i>Dự án King Crown Village (iv)</i>	134.830.037.970	-	123.699.688.088	-
Khác	4.626.776.000	-	23.003.659.159	-
Khác	370.702.296	-	313.746.962	-
	<u>3.527.240.386.457</u>	<u>(78.635.291.561)</u>	<u>2.600.433.772.283</u>	<u>(88.138.516.616)</u>

(i) Thể hiện dự án Khu Nghỉ mát Malibu MGM Hội An theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với mã số dự án 5412511324 được cấp bởi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam lần đầu ngày 10 tháng 1 năm 2016 và các lần thay đổi do công ty con là Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas làm chủ đầu tư.

(ii) Thể hiện dự án Khu Nghỉ mát Hội An D'Or theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp bởi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam lần đầu ngày 10 tháng 1 năm 2016 và các lần thay đổi do công ty con là Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp làm chủ đầu tư.

(iii) Thể hiện dự án Mở rộng Khu du lịch Casa Marina Resort tại Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo Quyết định số 4207/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bình Định phê duyệt do công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort là chủ đầu tư.

(iv) Thể hiện khu tổ hợp các biệt thự và căn hộ tại Phường Tháo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 484/QĐ-UBND ngày 3 tháng 2 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt do công ty con là Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn là chủ đầu tư.

10 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm tài chính như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm (Hoàn nhập)/tăng dự phòng	88.138.516.616 (9.503.225.055)	-
Số dư cuối năm	<u>78.635.291.561</u>	<u>88.138.516.616</u>

Tổng chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 63.394.647.841 Đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 44.510.708.541 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, hàng tồn kho của Tập đoàn với giá trị là 3.277.314.820.409 Đồng đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay từ ngân hàng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2.151.987.424.733 Đồng) (Thuyết minh 20).

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Ngắn hạn**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí hoa hồng (*)	142.215.665.285	-
Chi phí lưu ký trái phiếu	-	25.000.000.000
Khác	117.602.081	53.149.937
	<u>142.333.267.366</u>	<u>25.053.149.937</u>

(*) Số dư bao gồm chi phí hoa hồng cho dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An và Khu du lịch sinh thái Hội An D'Or.

(b) Dài hạn

	2023 VND	2022 VND
Chi phí tư vấn vận hành (**)	43.954.492.438	39.269.517.558
Chi phí thuê đất	1.715.531.396	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	467.474.665	3.656.681.672
Chi phí hoa hồng	-	68.850.820.405
Khác	7.364.566.827	10.185.407.635
	<u>53.502.065.326</u>	<u>121.962.427.270</u>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

(**) Số dư bao gồm chi phí tư vấn thiết kế và phát triển liên quan đến việc vận hành Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An, dự kiến chính thức vận hành trong quý 4 năm 2024.

Biến động về chi phí trả trước trong năm tài chính như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	147.015.577.207	67.763.170.914
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	84.486.061.641	203.207.979.960
Tăng trong năm	41.893.253.192	139.342.847.281
Phân bổ trong năm	(77.559.559.348)	(216.378.257.987)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(46.920.162.961)
Số dư cuối năm	<u>195.835.332.692</u>	<u>147.015.577.207</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	76.879.392.693	17.906.009.432	30.369.346.693	816.749.945	125.971.498.763
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	2.461.780.182	421.556.602	2.883.336.784
Mua trong năm	-	68.100.000	1.033.890.910	-	1.101.990.910
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	76.879.392.693	17.974.109.432	33.865.017.785	1.238.306.547	129.956.826.457
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	10.012.632.554	6.372.815.323	8.118.586.035	601.845.594	25.105.879.506
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	1.015.226.535	120.840.680	1.136.067.215
Khấu hao trong năm	3.886.180.344	2.333.329.566	4.557.075.198	242.006.429	11.018.591.537
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	13.898.812.898	8.706.144.889	13.690.887.768	964.692.703	37.260.538.258
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	66.866.760.139	11.533.194.109	22.250.760.658	214.904.351	100.865.619.257
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	62.980.579.795	9.267.964.543	20.174.130.017	273.613.844	92.696.288.199

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 6.739.071.990 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9.238.858.287 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 20).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.537.558.273 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 226.050.000 Đồng).

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2023 VND	2022 VND
Dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp	581.487.643.966	-
Dự án Casa Montana	4.255.577.593	-
	<u>585.743.221.559</u>	<u>-</u>

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm tài chính như sau:

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	-	283.770.423.059
Tăng do đầu tư vào công ty con	645.106.100.800	-
Mua trong năm	63.098.443.399	65.800.382.130
Chuyển sang hàng tồn kho	(122.461.322.640)	-
Chuyển sang TSCĐ	-	(8.101.985.454)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(341.468.819.735)
	<u>585.743.221.559</u>	<u>-</u>

14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	2023 VND	2022 VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	94.931.437.682	412.884.570.247
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 3)	20.211.011.768	1.072.926.404
Giảm do bán công ty con	-	(319.026.058.969)
	<u>115.142.449.450</u>	<u>94.931.437.682</u>
Giá trị phân bổ lũy kế		
Số dư đầu năm	75.558.305.478	64.222.851.268
Phân bổ trong năm (Thuyết minh 31)	3.937.467.410	51.583.514.738
Giảm do bán công ty con	-	(40.248.060.528)
	<u>79.495.772.888</u>	<u>75.558.305.478</u>
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	19.373.132.204	348.661.718.979
	<u>35.646.676.562</u>	<u>19.373.132.204</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023		2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả từ mua dịch vụ				
Bên thứ ba				
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư VCG Việt Nam</i>	44.859.546.985	44.859.546.985	4.800.119.095	4.800.119.095
<i>Khác</i>	27.715.235.934	27.715.235.934	-	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	17.144.311.051	17.144.311.051	4.800.119.095	4.800.119.095
Phải trả từ chuyển nhượng vốn góp	19.309.283.211	19.309.283.211	590.920.849.824	590.920.849.824
	-	-	24.000.000.000	24.000.000.000
	<u>64.168.830.196</u>	<u>64.168.830.196</u>	<u>619.720.968.919</u>	<u>619.720.968.919</u>

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba	1.249.093.157.563	918.766.137.834
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	75.834.642.570	-
	<u>1.324.927.800.133</u>	<u>918.766.137.834</u>

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước trong năm tài chính như sau:

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Số phát sinh trong năm VND	Tăng do hợp nhất công ty con VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Cán trừ VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f) = (a) + (b) + (c) - (d) - (e)
(a) Phải thu						
Thuế GTGT được khấu trừ	99.577.228.090	28.429.323.947	7.541.424.916	-	32.904.115.221	102.643.861.732
Thuế TNDN nộp thừa	2.454.532.838	3.000.000.000	-	-	-	5.454.532.838
	102.031.760.928	31.429.323.947	7.541.424.916	-	32.904.115.221	108.098.394.570
(b) Phải nộp						
Thuế TNDN – hiện hành	91.130.340.677	40.884.916.463	12.881.374.723	47.576.421.273	-	97.320.210.590
Thuế GTGT đầu ra	20.395.466.538	54.195.227.632	19.618.093.936	40.226.102.655	32.904.115.221	21.078.570.230
Thuế thu nhập cá nhân	1.302.557.765	3.952.968.154	223.725.811	4.721.953.931	-	757.297.799
Các loại thuế khác	-	3.667.004.721	-	1.027.004.721	-	2.640.000.000
	112.828.364.980	102.700.116.970	32.723.194.470	93.551.482.580	32.904.115.221	121.796.078.619

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Trích trước chi phí xây dựng	150.785.087.529	39.747.081.511
Chi phí tư vấn, lưu ký và đại lý phát hành trái phiếu	22.911.780.822	11.739.726.027
Trích trước chi phí tiền sử dụng đất theo thẩm định	16.731.461.000	16.731.461.000
Chi phí lãi vay	542.253.824	79.101.351.202
Khác	148.290.407	1.321.327.705
	<u>191.118.873.582</u>	<u>148.640.947.445</u>

19 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2023 VND	2022 VND
Đặt cọc mua bất động sản	112.919.353.955	283.555.299.129
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Orchid</i>	<i>60.000.000.000</i>	<i>60.000.000.000</i>
<i>Bà Dương Minh Thi</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>160.770.000.000</i>
<i>Khác</i>	<i>22.919.353.955</i>	<i>62.785.299.129</i>
Phải trả cho khách thanh lý hợp đồng đặt cọc	78.458.531.646	-
Phải trả từ BCC	140.149.908	720.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Như Ý</i>	<i>-</i>	<i>720.000.000.000</i>
<i>Khác</i>	<i>140.149.908</i>	<i>-</i>
Lãi vay, lãi từ BCC phải trả	27.248.708.894	96.044.232.880
Chiết khấu thanh toán	11.334.472.110	11.654.820.460
Phải trả cho mượn vốn	-	4.560.000.000
Khác	7.210.377.498	1.985.466.523
	<u>237.311.594.011</u>	<u>1.117.799.818.992</u>

Trong đó, chi tiết số dư phải trả bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba	235.107.594.009	1.089.003.181.735
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	2.204.000.002	28.796.637.257
	<u>237.311.594.011</u>	<u>1.117.799.818.992</u>

19 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2023 VND	2022 VND
Phải trả từ BCC		
Bên thứ ba	244.355.000.000	350.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Daffodils (i)</i>	<i>203.355.000.000</i>	<i>350.000.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp</i>		
<i>Phước Tiến (ii)</i>	<i>41.000.000.000</i>	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	10.000.000.000	42.100.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê (Thuyết minh 37(b))	40.000.000.000	40.000.000.000
Quỹ bảo trì dự án	10.202.899.982	8.550.138.529
Khác	1.366.718.798	1.195.669.000
	305.924.618.780	441.845.807.529
	305.924.618.780	441.845.807.529

- (i) Thể hiện khoản phải trả theo BCC số 1506/2021/HĐ-HTĐT ngày 15 tháng 6 năm 2021 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Daffodils, nhằm hợp tác phát triển Dự án tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định với tổng số tiền hợp tác là 600.000.000.000 Đồng. Thời hạn hợp tác là 4 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án và khoản lợi tức cụ thể trong từng giai đoạn.
- (ii) Thể hiện khoản phải trả theo BCC số 01/2018/HĐHT/CT-PT ngày 15 tháng 1 năm 2018 giữa công ty con là Côn Bấp với Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến nhằm góp vốn đầu tư dự án khu du lịch sinh thái Côn Bấp với tổng vốn góp dự kiến là 450.000.000.000 Đồng. Hợp đồng hợp tác kinh doanh sẽ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lợi tức được tính toán dựa theo kết quả hoạt động kinh doanh của dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải trả dài hạn khác nào quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

20	VAY	(a)	Ngắn hạn	Tại ngày	Tăng/(giảm) từ	Tăng	Giảm	Phân bổ	Nợ dài hạn	Tại ngày
				1.1.2023	hợp nhất	VND	VND	VND	VND	VND
		(a)		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
		(a)		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(h) = (a) + (b) + (c) - (d) + (e) + (f) - (g)
				-	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-	-	-
			Phát hành trái phiếu	-	-	-	-	-	-	-
			Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-	-	(416.666.664)	(416.666.664)
			Vay ngân hàng (*)	129.901.935.424	110.000.000.000	3.200.000.000	611.901.935.424	-	925.582.615.828	556.782.615.828
			Bên liên quan (**)							
			(Thuyết minh 37(b))	105.700.000.000	(105.700.000.000)	46.950.000.000	28.300.000.000	-	-	18.650.000.000
				235.601.935.424	504.300.000.000	50.150.000.000	1.140.201.935.424	-	925.165.949.164	575.015.949.164

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 VAY (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Tăng/(giảm) từ hợp nhất kinh doanh VND	Tăng VND	Phân loại lại VND	Giảm VND	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h) = (a) + (b) + (c) + (d) - (e) - (f) - (g)
Vay ngân hàng (*)	53.191.745.796	194.481.666.343	1.155.981.740.063	-	1.200.000.000	-	925.582.615.828	476.872.536.374
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh 21)	2.500.000.000.000	-	-	-	-	-	-	2.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.083.333.332)	-	-	-	-	(1.666.666.668)	(416.666.664)	-
Bên liên quan (**) (Thuyết minh 37(b))	80.000.000.000	(80.000.000.000)	62.500.000.000	4.560.000.000	-	-	-	67.060.000.000
	2.631.108.412.464	114.481.666.343	1.218.481.740.063	4.560.000.000	1.200.000.000	(1.666.666.668)	925.165.949.164	3.043.932.536.374

20 VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối năm tài chính của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	349.590.870.032	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 12 TP. Hồ Chí Minh (ii)	161.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành (iii)	23.000.000.000	30.800.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á (iv)	22.991.745.796	98.929.435.424
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Phú Tài	-	172.500.000
	<u>556.782.615.828</u>	<u>129.901.935.424</u>
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (i)	349.590.870.031	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 12 TP. Hồ Chí Minh (ii)	127.281.666.343	5.200.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á	-	24.991.745.796
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành	-	23.000.000.000
	<u>476.872.536.374</u>	<u>53.191.745.796</u>

(i) Thể hiện khoản vay bằng Đồng Việt Nam với tổng hạn mức vay là 800.000.000.000 Đồng nhằm mục đích đầu tư Dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An, có thời hạn 24 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cho vay cơ sở trung hạn kỳ hạn 3 tháng của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ cụ thể theo từng thông báo nhận nợ. Tài sản đảm bảo là thư bảo lãnh vay vốn của Ngân hàng TMCP Nam Á cho nghĩa vụ của Công ty trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư bao gồm:

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với hạn mức vay là 400.000.000.000 Đồng, thời hạn 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản của ngân hàng trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo là toàn bộ Quyền sử dụng đất thuộc một dự án tại Thành phố Hội An (“Dự án”), tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án và các tài sản khác đủ điều kiện nhận bảo đảm theo quy định.

20 VAY (tiếp theo)

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với hạn mức vay là 6.000.000.000 Đồng nhằm mục đích thanh toán các chi phí liên quan đến 2 xe ô tô Mercedes-Benz. Lãi suất được xác định bằng lãi suất cơ bản cộng (+) biên độ tối thiểu 4%/năm với thời gian được xác định theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng phương tiện vận tải theo Hợp đồng thế chấp động sản số 14/2022/HĐBĐ/NHCT944-BCGLAND ngày 29 tháng 4 năm 2022 (Thuyết minh 12).
- (iii) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với hạn mức 100.000.000.000 Đồng nhằm mục đích thanh toán chi phí đầu tư Dự án mở rộng Khu du lịch Casa Marina Resort. Thời hạn của khoản vay là 48 tháng. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 1 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất bán vốn của ngân hàng do Hội sở chính của ngân hàng này áp dụng đối với khoản giải ngân có kỳ hạn là trên 3 năm đến 5 năm cộng (+) biên độ 4%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản tọa lạc tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (Thuyết minh 10) và toàn bộ phần vốn góp của chủ sở hữu.
- (iv) Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với hạn mức vay là 200.000.000.000 Đồng, nhằm mục đích đầu tư Dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An. Thời hạn vay là 36 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ cụ thể theo từng thông báo nhận nợ. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án bất động sản tọa lạc tại Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, khoản vay này đã được tất toán.
- (**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư bao gồm:
 - Khoản vay 18.650.000.000 Đồng, thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận đủ tiền vay và lãi suất 0%/năm, nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh.
 - Khoản vay 62.500.000.000 Đồng từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital theo hợp đồng số 05/2023/HĐVT-BCG-IHA ngày 22 tháng 8 năm 2023, nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày nhận tiền theo nhu cầu thực tế. Lãi suất được quy định ở mức 11%/ năm được tính từ ngày bắt đầu thời hạn vay. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
 - Khoản vay 4.560.000.000 Đồng từ Ông Nguyễn Hồ Nam, không có lãi suất, đến hạn ngày 31 tháng 12 năm 2025 và không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản vay nào quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 TRÁI PHIẾU

Chi tiết số dư cuối năm tài chính của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	2023		2022	
	Giá trị VND	Lãi suất %	Giá trị VND	Lãi suất %
Loại phát hành theo mệnh giá BCLCH2124001 (*)	2.500.000.000.000	11,0%	2.500.000.000.000	11,0%

(*) Thẻ hiện khoản trái phiếu phát hành theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam nhằm mục đích hợp tác đầu tư và/hoặc đầu tư phát triển dự án bất động sản Kinh Dương Vương tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (Thuyết minh 9(b)(i)). Tổng mệnh giá là 2.500.000.000.000.000 Đồng, kỳ hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2021 và được gia hạn thêm 2 năm đến ngày 31 tháng 3 năm 2026. Lãi suất trong bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu công bố tại ngày xác định lãi suất có liên quan cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ tính lãi ba (3) tháng/lần.

Trái phiếu của Công ty đã được đăng ký và cấp mã trái phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 6 tháng 10 năm 2023. Tập đoàn được phép thu hồi một phần hoặc toàn bộ số trái phiếu sau mười hai (12) tháng kể từ ngày phát hành theo các quy định cụ thể.

Khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty và cổ đông khác tại Công ty Cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba tại công ty sở hữu dự án bất động sản Kinh Dương Vương tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh, toàn bộ nguồn thu cùng tất cả quyền và lợi ích phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến dự án (khi phát sinh); quyền sử dụng đất của khu vực đất thực hiện (khi có).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản trái phiếu nào quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2023		2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	460.000.000	-	460.000.000	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	460.000.000	-	460.000.000	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	460.000.000	-	460.000.000	-

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2023		2022	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	2.856.400.000.000	62,10	2.856.400.000.000	62,10
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	434.000.000.000	9,43	434.000.000.000	9,43
Các cá nhân và tổ chức khác	1.309.600.000.000	28,47	1.309.600.000.000	28,47
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	4.600.000.000.000	100,00	4.600.000.000.000	100,00

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	200.000.000	2.000.000.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	260.000.000	2.600.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	460.000.000	4.600.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	460.000.000	4.600.000.000.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	2.000.000.000.000	445.587.509.410	1.037.609.535.954	3.483.197.045.364
Vốn tăng trong năm	2.600.000.000.000	-	-	2.600.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	256.429.853.438	59.715.103.356	316.144.956.794
Chia cổ tức	-	(420.000.000.000)	-	(420.000.000.000)
Tặng do mua công ty con	-	-	82.676.379.883	82.676.379.883
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(232.485.624.392)	(232.485.624.392)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	(52.331.992.706)	(541.218.007.294)	(593.550.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.600.000.000.000	229.685.370.142	406.297.387.507	5.235.982.757.649
Lợi nhuận trong năm	-	89.335.711.046	48.494.450.949	137.830.161.995
Tặng do mua công ty con	-	-	543.635.256.389	543.635.256.389
Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	403.000.000	403.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.600.000.000.000	319.021.081.188	998.830.094.845	5.917.851.176.033

24 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi, chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm tài chính, điều chỉnh cho cổ phiếu thường phát hành trong năm tài chính trừ đi cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2023	31.12.2022
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	89.335.711.046	256.429.853.439
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	460.000.000	389.681.913
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	194	658

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**(a) Ngoại tệ các loại**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 335,12 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 39.434,18 Đô la Mỹ).

(b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 38(a).

26 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2023	2022
	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần về chuyển nhượng bất động sản	907.010.905.270	1.092.044.541.977
Doanh thu thuần về tư vấn quản lý và phát triển dự án	22.277.875.000	17.309.187.061
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ liên quan	15.109.418.859	22.571.537.343
	<u>944.398.199.129</u>	<u>1.131.925.266.381</u>

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2023	2022
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	653.304.139.741	762.105.548.711
Giá vốn tư vấn quản lý và phát triển dự án	10.165.156.868	10.684.515.140
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ liên quan	14.325.067.501	24.344.958.770
(Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(9.503.225.055)	88.138.516.616
	<u>668.291.139.055</u>	<u>885.273.539.237</u>

(*) Trong đó giá vốn trích trước của sản phẩm bất động sản đã bán như sau:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Giá trị trích trước VND	Thời gian dự kiến phát sinh	Giá trị trích trước VND	Thời gian dự kiến phát sinh
Biệt thự	77.659.455.528	31/12/2024	-	-
Shophouses	26.474.926.122	31/12/2024	25.191.279.503	31/12/2024
Căn hộ dịch vụ	6.627.645.068	31/12/2024	39.747.081.511	31/12/2023
	<u>110.762.026.718</u>		<u>64.938.361.014</u>	

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ BCC	611.184.488.187	613.842.492.544
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	45.761.510.602	875.705.376
Lãi từ chuyển nhượng vốn	28.004.465.442	589.721.349.561
Lãi từ đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn	6.747.860.909	-
Lãi từ đầu tư trái phiếu	-	674.625.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	19.982.234
Khác	182.711.187	-
	<u>691.881.036.327</u>	<u>1.205.134.154.715</u>

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	299.340.188.589	427.580.829.928
Chi phí quản lý trái phiếu	150.103.712.329	86.739.726.027
Chi phí lãi từ BCC	96.511.886.975	146.874.906.257
Chi phí phát hành trái phiếu	1.666.666.668	31.151.960.787
Chiết khấu thanh toán	1.661.623.972	29.008.178.644
Khác	52.214.730	5.028.980
	<u>549.336.293.263</u>	<u>721.360.630.623</u>

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2023 VND	2022 VND
Chi phí hỗ trợ bán hàng	57.470.970.596	-
Chi phí môi giới	47.293.767.639	54.419.086.451
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.688.854.226	17.618.315.202
Chi phí nhân viên	964.654.462	909.058.716
Chi phí quảng cáo bán hàng	154.090.909	33.523.560.776
Khác	984.897.694	1.606.196.615
	<u>108.557.235.526</u>	<u>108.076.217.760</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2023 VND	2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.468.779.882	16.791.773.068
Chi phí nhân viên	24.297.095.404	31.576.240.170
Chi phí thuê	14.817.550.302	10.838.729.854
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.892.980.990	4.237.204.915
Lợi thế thương mại phân bổ (Thuyết minh 14)	3.937.467.410	51.583.514.738
Dự phòng phải thu khó đòi	-	1.400.000.000
Khác	8.686.054.540	7.643.496.481
	<u>85.099.928.528</u>	<u>124.070.959.226</u>

32 CHI PHÍ KHÁC

	2023 VND	2022 VND
Phạt thuế	8.396.304.229	586.453.536
Các khoản bị phạt	2.399.391.397	2.570.430.895
Khác	1.410.736.396	3.346.626.901
	<u>12.206.432.022</u>	<u>6.503.511.332</u>

33 THUẾ TNDN**(a) Thuế TNDN hoãn lại**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế và cùng một đơn vị chịu thuế.

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	2023 VND	2022 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	<u>2.159.025.753</u>	<u>681.900.981</u>

33 THUẾ TNDN (tiếp theo)**(a) Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

	2023	2022
	VND	VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng	182.197.773.823	50.298.011.884
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	52.277.776.249	39.699.389.883
	<u>234.475.550.072</u>	<u>89.997.401.767</u>
	<u>(232.316.524.319)</u>	<u>(89.315.500.786)</u>

Biến động về thuế TNDN hoãn lại, được bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế, trong năm tài chính như sau:

	2023	2022
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	681.900.981	7.907.375.224
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(89.997.401.767)	(77.187.316.448)
	<u>(89.315.500.786)</u>	<u>(69.279.941.224)</u>
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33(b))	18.366.272.490	(43.368.483.449)
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh trong năm (Thuyết minh 3)	(161.367.296.023)	(46.456.160.809)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	69.789.084.696
	<u>(232.316.524.319)</u>	<u>(89.315.500.786)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.159.025.753	681.900.981
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(234.475.550.072)	(89.997.401.767)

Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ khoản đánh giá lại tài sản của công ty con hợp nhất và khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư trong năm.

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2023 là 20% (2022: 20%).

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

33 THUẾ TNDN (tiếp theo)**(b) Thuế TNDN**

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2023 VND	2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	160.348.805.968	461.626.082.779
Thuế tính ở thuế suất 20%	32.069.761.194	92.325.216.555
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(1.350.465.270)	-
Lợi thế thương mại phân bổ	787.493.482	10.316.702.948
Chi phí không được khấu trừ	1.784.422.560	1.254.369.235
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(23.005.191.993)	(28.904.684)
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	2.566.695.789	44.714.763.820
Dự phòng thiếu của năm trước	747.404.734	5.577.742.163
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	(15.936.098.953)
Phần lỗ trong công ty liên kết	10.756.748.924	7.257.334.900
Khác	(1.838.225.447)	-
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>22.518.643.973</u>	<u>145.481.125.984</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	40.884.916.463	102.112.642.535
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 33(a))	(18.366.272.490)	43.368.483.449
	<u>22.518.643.973</u>	<u>145.481.125.984</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

Các khoản lỗi tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗi. Số lỗi thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗi ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Tập đoàn như sau:

33 THUẾ TNDN (tiếp theo)**(b) Thuế TNDN (tiếp theo)**

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2020	Đã thanh tra/kiểm tra	2.268.668.361	(2.268.668.361)	-
2021	Chưa thanh tra/kiểm tra	6.795.056.879	(2.524.517.534)	4.270.539.345
2022	Chưa thanh tra/kiểm tra	221.315.753.958	(115.025.959.965)	106.289.793.993
2023	Chưa thanh tra/kiểm tra	10.940.015.793	-	10.940.015.793

34 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm tài chính từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2023 VND	2022 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	470.178.910.179	1.432.162.458.419
Chi phí hoa hồng bán hàng	47.293.767.639	54.419.086.451
Chi phí nhân viên	43.393.118.630	43.783.379.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.443.846.845	73.036.685.094
Chi phí thuê	14.817.550.302	10.838.729.854
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	15.452.618.001	62.756.902.936
Chi phí khác	9.578.366.237	21.488.260.492
	<u>624.158.177.833</u>	<u>1.698.485.502.942</u>

36 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (“BCLCTT”)

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
	2023 VND	2022 VND
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác nhưng chưa thanh toán	54.393.410	-

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty được kiểm soát bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital do Công ty Cổ phần Bamboo Capital nắm giữ 62,10% vốn cổ phần của Công ty.

Chi tiết của các công ty con và công ty liên kết như trong Thuyết minh 1.

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Tên	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (“Bamboo Capital”)	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	Chủ sở hữu
Ông Nguyễn Hồ Nam	Chủ sở hữu
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Chủ sở hữu
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	Nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Công ty con
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	(từ ngày 30 tháng 3 năm 2023) Công ty liên kết trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	(đến ngày 29 tháng 3 năm 2023) Công ty liên kết trực tiếp
Công ty TNHH King Crown Riverside Residence	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty TNHH Phoenix Mountain	(từ ngày 4 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 12 năm 2023) Công ty liên kết gián tiếp
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng lượng sạch	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Taxi Việt Nam	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau (tiếp theo):

Tên	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Skylar	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần BCG Energy	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA	Công ty liên quan khác
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thăng Phương	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần White Magnolia	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Người có liên quan tới người nội bộ
Bà Phạm Thị Ngọc Thanh	Quản lý chủ chốt của công ty con

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính gồm:

	2023 VND	2022 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	83.911.494.537	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	18.000.000.000	12.070.136.064
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	377.875.000	1.398.677.863
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	357.967.650	351.389.216
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	300.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tâm nhìn Năng lượng sạch	107.504.192	320.342.418
Công ty Cổ phần Skylar	51.719.091	-
Công ty Cổ phần BCG Energy	35.957.272	127.576.527
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	12.263.636	4.796.296
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	7.110.186	15.222.777
	103.161.891.564	14.588.141.161
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	210.479.584.169	909.569.633.943
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	16.640.000.000	9.253.840.161
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	13.076.825.638	8.070.427.272
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	934.165.219	261.961.614
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA	141.670.454	341.175.000
Công ty Taxi Việt Nam	12.443.360	-
	241.284.688.840	927.497.037.990

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt

	2023		2022	
	Lương và thưởng VND	Thù lao VND	Lương và thưởng VND	Thù lao VND
Ban Tổng Giám đốc				
Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	1.219.961.210	-	850.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Loan	913.582.748	-	395.813.492	-
Ông Lê Nông	787.994.667	-	628.333.333	-
Bà Lê Nguyễn Bảo Triều	562.062.667	-	849.333.333	-
Ông Phạm Đại Nghĩa	212.802.363	-	-	-
Ông Bùi Thiện Phương Đông	202.138.756	19.999.998	224.670.000	-
Ông Phạm Hữu Quốc	108.333.332	-	-	-
Ông Võ Mạnh Tín	-	-	850.000.000	-
Ông Đinh Quang Hà	-	-	490.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Hiếu	-	-	392.795.455	-
Ông Phạm Minh Hùng	-	-	270.000.000	-
	<u>4.006.875.743</u>	<u>19.999.998</u>	<u>4.950.945.613</u>	<u>-</u>
Hội đồng Quản trị				
Ông Tan Bo Quan, Andy	-	313.333.333	-	-
Nguyễn Tùng Lâm	-	26.666.667	-	-
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến	-	20.000.000	-	-
Ng Wee Siong, Leonard	-	15.000.000	-	-
Nguyễn Khánh Duy	-	13.333.333	-	-
Lê Thanh Tùng	-	13.333.333	-	-
	-	<u>401.666.666</u>	-	-
Ban kiểm soát				
Ông Đồng Hải Hà	-	177.777.776	-	111.111.110
Ông Nguyễn Việt Cường	-	106.666.668	-	106.666.668
Ông Hoàng Quốc Trung	-	13.333.333	-	-
	-	<u>297.777.777</u>	-	<u>217.777.778</u>
	<u>4.006.875.743</u>	<u>719.444.441</u>	<u>4.950.945.613</u>	<u>217.777.778</u>

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
iv) Số tiền đi vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	62.500.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Cồn Bắp	-	140.000.000.000
	<u>62.500.000.000</u>	<u>140.000.000.000</u>
v) Chi phí lãi vay		
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Cồn Bắp	5.149.479.452	14.805.369.864
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	1.637.402.740	-
	<u>6.786.882.192</u>	<u>14.805.369.864</u>
vi) Chi trả cổ tức		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	-	280.090.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải Ông Nguyễn Thanh Hùng	-	220.200.000.000
	-	2.880.000.000
	<u>-</u>	<u>503.170.000.000</u>
vii) Thoái vốn đầu tư vào công ty con		
Bà Phạm Thị Ngọc Thanh	-	210.000.000.000

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
viii) BCC phải trả		
<i>Trả tiền BCC</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	32.100.000.000	-
Công ty Cổ phần White Magnolia	-	716.267.054.794
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	-	2.169.863.014
	<u>32.100.000.000</u>	<u>718.436.917.808</u>
<i>Chi phí lãi từ BCC</i>		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	1.102.000.001	1.102.000.001
Công ty Cổ phần White Magnolia	-	35.007.123.287
	<u>1.102.000.001</u>	<u>36.109.123.288</u>
	<u>33.202.000.001</u>	<u>754.546.041.096</u>

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
ix) BCC phải thu		
<i>Chuyển tiền BCC</i>		
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	138.040.000.000	520.660.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	20.000.000.000	400.000.000.000
Công ty TNHH Phoenix Mountain	-	606.450.000.000
Công ty Cổ phần Thăng Phương	-	196.000.000.000
Công ty Cổ phần White Magnolia	-	110.000.000.000
	<u>158.040.000.000</u>	<u>1.833.110.000.000</u>
<i>Thu hồi tiền BCC</i>		
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	52.000.000.000	131.310.000.000
Công ty Cổ phần White Magnolia	-	510.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	212.250.238.948
	<u>52.000.000.000</u>	<u>853.560.238.948</u>
<i>Thu nhập lãi từ BCC</i>		
Công ty Cổ phần White Magnolia	124.500.000.000	117.900.410.960
Công ty TNHH Phoenix Mountain	82.246.250.549	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	43.007.216.712	12.534.322.192
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	26.313.808.220
	<u>249.753.467.261</u>	<u>156.748.541.372</u>
	<u>459.793.467.261</u>	<u>2.843.418.780.320</u>
x) Trả tiền chuyển nhượng cổ phần		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	-	670.000.000.000

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan

	2023 VND	2022 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	2.020.000.000	1.451.000.000
Bà Phạm Thị Ngọc Thanh	1.890.852.341	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	500.105.570	117.438.850
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	414.045.000	849.632.500
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	54.000.000	27.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	41.912.000	28.422.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng lượng sạch	9.461.000	240.726.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	7.679.000	4.220.000
Công ty Cổ phần BCG Energy	-	40.999.750
	<u>4.938.054.911</u>	<u>2.759.439.100</u>
ii) Trả trước cho nhà cung cấp (Thuyết minh 7)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	<u>278.745.802.566</u>	<u>163.864.299.540</u>
iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Công ty TNHH Phoenix Mountain	2.035.250.549	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	1.785.216.712	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	1.259.382.272	-
Công ty Cổ phần White Magnolia	400.300.000	30.747.726.028
Ông Lê Nông	285.000.000	-
Bà Phạm Thị Ngọc Thanh	93.000.000	-
Công ty Cổ phần Thăng Phương	-	196.000.000.000
Ông Võ Mạnh Tín	-	530.000.000
Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	-	50.000.000
	<u>5.858.149.533</u>	<u>227.327.726.028</u>

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
iv) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Công ty Cổ phần White Magnolia	830.000.000.000	830.000.000.000
Công ty TNHH Phoenix Mountain	606.450.000.000	606.450.000.000
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	475.390.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	420.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Thăng Phương	196.000.000.000	-
	<u>2.527.840.000.000</u>	<u>1.836.450.000.000</u>
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	8.465.600.000	5.291.113.738
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	8.293.079.616	5.229.105.961
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	1.933.966.112	95.601.862
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	560.070.628	580.247.713.590
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA	48.045.273	48.045.273
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	8.521.582	9.269.400
	<u>19.309.283.211</u>	<u>590.920.849.824</u>
vi) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 16)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	61.536.856.516	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	13.842.118.499	-
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến	455.667.555	-
	<u>75.834.642.570</u>	<u>-</u>
vii) Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	<u>13.800.000</u>	<u>13.800.000</u>

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan (tiếp theo)

	2023 VND	2022 VND
viii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 19(a))		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	2.204.000.002	2.149.654.796
Ông Nguyễn Hồ Nam	-	4.560.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	-	16.536.756.166
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến	-	5.550.226.295
	<u>2.204.000.002</u>	<u>28.796.637.257</u>
ix) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 19(b))		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	32.100.000.000
	<u>50.000.000.000</u>	<u>82.100.000.000</u>
x) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 20(a))		
Bà Phạm Thị Ngọc Thanh	18.650.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	-	105.700.000.000
	<u>18.650.000.000</u>	<u>105.700.000.000</u>
xi) Vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	62.500.000.000	-
Ông Nguyễn Hồ Nam	4.560.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	-	80.000.000.000
	<u>67.060.000.000</u>	<u>80.000.000.000</u>

38 CÁC CAM KẾT**(a) Cam kết thuê hoạt động**

Tập đoàn phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2023 VND	2022 VND
Dưới 1 năm	12.498.270.000	12.060.500.000
Từ 1 đến 5 năm	39.245.379.375	47.945.254.375
Trên 5 năm	3.147.072.000	6.038.592.000
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>54.890.721.375</u>	<u>66.044.346.375</u>

(b) Cam kết vốn

Các cam kết về chi phí xây dựng dự án đã ký hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	2023 VND	2022 VND
Chi phí xây dựng dự án	<u>2.428.157.750.599</u>	<u>2.735.676.924.313</u>

(c) Bảo lãnh

Tập đoàn cam kết bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của các lô trái phiếu phát hành có tài sản đảm bảo như sau:

Bên được bảo lãnh	Bên nhận bảo lãnh	Ngày văn bản bảo lãnh	Kỳ hạn	Giá trị bảo lãnh (tỷ VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	21.6.2021	60 tháng	<u>3.000</u>

(d) Cam kết khác

Theo Thư Thỏa thuận Phí Dịch vụ Đại lý ngày 29 tháng 3 năm 2021 và các Phụ lục thay đổi Phí dịch vụ giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong, Công ty phải thanh toán khoản tiền phí dịch vụ đại lý theo một tỷ lệ nhất định dựa trên giá trị mệnh giá trái phiếu của lô trái phiếu trị giá 2.500.000.000.000 Đồng (Thuyết minh 21) từ năm lưu hành thứ hai của trái phiếu bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2022. Theo Thỏa thuận Phí Dịch vụ Trái phiếu ngày 30 tháng 9 năm 2023, mức phí là 3,3% trên giá trị mệnh giá trái phiếu. Tỷ lệ này có thể thay đổi trong tương lai tùy thuộc vào sự thỏa thuận của Công ty và đại lý lưu ký trái phiếu.

39 THUYẾT MINH KHÁC

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 12/2023/NQ-ĐHĐCĐ-GKC ngày 3 tháng 3 năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (“Gia Khang”) là công ty liên kết của Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng 88,21% vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land (“An Khang Land”), tương đương 150.000.000 cổ phần của công ty này, cho một cá nhân (“đối tác mua”), với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.720.000.000.000 Đồng và ghi nhận khoản lãi 212.076.844.709 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Gia Khang. Theo đó, Tập đoàn ghi nhận khoản lãi 103.917.653.907 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn. Ngày 15 tháng 5 năm 2023, các bên đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng, An Khang Land không còn là công ty con của Gia Khang.

Tuy nhiên, do khả năng triển khai dự án của đối tác mua không như kế hoạch ban đầu nên đã đàm phán với Gia Khang nhận lại số cổ phần đã chuyển nhượng. Trong khi đó, thị trường bất động sản cuối năm 2023 có nhiều tín hiệu khả quan và Gia Khang nhận thấy điều kiện triển khai dự án đã tốt hơn. Sau khi đàm phán, Gia Khang và đối tác mua đã thống nhất ký văn bản thỏa thuận vào ngày 28 tháng 11 năm 2023 với nội dung Gia Khang sẽ nhận lại số cổ phần đã chuyển nhượng và đối tác mua sẽ chịu một khoản chi phí là 51.600.000.000 Đồng cho Gia Khang, tương đương với 3% trên số tiền đã nhận.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 2011/2023/NQ-ĐHĐCĐ-GKC ngày 20 tháng 11 năm 2023, Gia Khang đã thông qua giao dịch nhận lại toàn bộ 150.000.000 cổ phần tại An Khang Land đã chuyển nhượng từ đối tác mua. Vì vậy, Tập đoàn ghi giảm khoản lãi 103.917.653.907 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn đã ghi nhận trước đây. Đến ngày 28 tháng 11 năm 2023, các bên đã hoàn tất giao dịch nhận lại cổ phần này và Gia Khang cũng đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 1.720.000.000.000 Đồng cho phía đối tác mua. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phí phạt đã được đối tác mua thanh toán đủ.

40 SỰ KIỆN SAU NIÊN ĐỘ

Theo Quyết định số 533/QĐ-CTQND ngày 17 tháng 1 năm 2024 của Cục thuế Tỉnh Quảng Nam, Cồn Bắp – một công ty con của Công ty bị cưỡng chế thuế với số tiền là 20.207.770.083 Đồng, với lý do Cồn Bắp nợ tiền thuế, tiền chậm nộp tiền thuế đã quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế. Biện pháp cưỡng chế được áp dụng là phong tỏa một tài khoản ngân hàng thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh. Quyết định cưỡng chế thuế này có hiệu lực thi hành từ ngày 17 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 2 năm 2024.

Theo Quyết định số 1311/QĐ-CTQND ngày 22 tháng 2 năm 2024 của Cục thuế Tỉnh Quảng Nam, Cồn Bắp bị cưỡng chế thuế với số tiền là 22.862.873.904 Đồng bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn từ ngày 22 tháng 2 năm 2024 đến ngày 22 tháng 2 năm 2025. Lý do bị cưỡng chế thuế tương tự như được trình bày trên.

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc của Cồn Bắp dự định sẽ thanh toán đủ các nghĩa vụ thuế này trong năm 2024.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 28 tháng 3 năm 2024.



Phạm Bảo Trân
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng



Phạm Đại Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật