

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 RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**



CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng (Mẫu số B 01 – DN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	12

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 Viết 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 riêng

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần BCG Land (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty 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 riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty 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 riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 6 đến trang 56. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần BCG Land (“Công ty”) 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 riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 56.

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 riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực 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 Công ty. 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng, và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 7(b)(i) của báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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: HCM15091
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		485.932.979.327	1.127.484.351.725
110	Tiền	3	14.178.909.455	3.349.400.942
111	Tiền		14.178.909.455	3.349.400.942
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		4.560.000.000	4.560.000.000
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	4.560.000.000	4.560.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		462.524.739.791	1.071.121.049.484
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.268.000.000	181.544.037.103
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	109.145.210.000	13.541.812.529
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	350.511.529.791	877.435.199.852
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
140	Hàng tồn kho		4.551.728.000	23.003.659.159
141	Hàng tồn kho	8	4.551.728.000	23.003.659.159
150	Tài sản ngắn hạn khác		117.602.081	25.450.242.140
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		117.602.081	25.000.000.000
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	14(a)	-	450.242.140

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(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		7.105.871.906.341	6.498.902.426.834
210	Các khoản phải thu dài hạn		4.353.820.000.000	3.945.820.000.000
215	Phải thu về cho vay dài hạn	9	105.960.000.000	-
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	4.247.860.000.000	3.945.820.000.000
220	Tài sản cố định		7.758.136.948	9.860.786.361
221	Tài sản cố định hữu hình	10	7.758.136.948	9.750.143.980
222	Nguyên giá		11.952.042.183	11.952.042.183
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.193.905.235)	(2.201.898.203)
227	Tài sản cố định vô hình		-	110.642.381
228	Nguyên giá		1.075.201.500	1.075.201.500
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.075.201.500)	(964.559.119)
240	Tài sản dở dang dài hạn		4.255.577.593	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	4.255.577.593	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn		2.737.063.362.466	2.542.534.008.732
251	Đầu tư vào công ty con	4(c)	1.805.543.478.124	1.269.365.395.932
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(c)	1.017.663.263.769	1.511.841.345.961
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	128.250.000.000	14.000.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(c)	(224.893.379.427)	(263.172.733.161)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	10.500.000.000	10.500.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		2.974.829.334	687.631.741
261	Chi phí trả trước dài hạn		815.803.581	687.631.741
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19	2.159.025.753	-
270	TỔNG TÀI SẢN		7.591.804.885.668	7.626.386.778.559

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.799.039.768.378	2.877.402.733.854
310	Nợ ngắn hạn		120.979.768.378	284.286.067.186
311	Phải trả người bán ngắn hạn	12	16.097.291.417	35.214.860.107
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	28.000.000.000	-
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	13.498.095.586	36.262.240.438
314	Phải trả người lao động		2.052.323.786	2.673.296.058
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	15	22.925.580.822	81.078.526.027
319	Phải trả ngắn hạn khác	16(a)	37.623.143.431	23.357.144.556
320	Vay ngắn hạn	17(a)	783.333.336	105.700.000.000
330	Nợ dài hạn		2.678.060.000.000	2.593.116.666.668
337	Phải trả dài hạn khác	16(b)	10.000.000.000	10.000.000.000
338	Vay dài hạn	17(b)	2.668.060.000.000	2.583.116.666.668
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.792.765.117.290	4.748.984.044.705
410	Vốn chủ sở hữu		4.792.765.117.290	4.748.984.044.705
411	Vốn góp của chủ sở hữu	20, 21	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	21	192.765.117.290	148.984.044.705
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		148.984.044.705	8.216.855.572
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		43.781.072.585	140.767.189.133
440	TỔNG NGUỒN VỐN		7.591.804.885.668	7.626.386.778.559


Trần Thị Mai Hương
Người lập

Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởngPhạm 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 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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	33.900.000.000	45.490.889.742
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	33.900.000.000	45.490.889.742
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	21.403.991.212	37.627.376.946
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	12.496.008.788	7.863.512.796
21	Doanh thu hoạt động tài chính	539.786.865.921	873.840.988.269
22	Chi phí tài chính	425.789.232.726	650.452.677.598
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	311.196.207.462	302.425.426.394
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	62.515.699.294	53.324.801.423
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 21 + 21 - 22 - 26)	63.977.942.689	177.927.022.044
31	Thu nhập khác	-	209.606
32	Chi phí khác	6.443.116.666	1.416.746.587
40	Lỗ khác (40 = 31 - 32)	(6.443.116.666)	(1.416.536.981)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	57.534.826.023	176.510.485.063
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	15.912.779.191	35.743.295.930
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.159.025.753)	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	43.781.072.585	140.767.189.133



Trần Thị Mai Hương
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 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(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	57.534.826.023	176.510.485.063
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	2.102.649.413	1.953.991.531
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng	(38.279.353.734)	252.890.059.422
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(29.118.645.241)	(510.736.316.791)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	312.862.874.130	309.925.426.395
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	305.102.350.591	230.543.645.620
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	403.243.380.326	(994.212.175.972)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	15.274.795.214	(5.122.816.171)
11	Giảm các khoản phải trả	(8.553.066.257)	(241.443.577.632)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	24.754.226.079	(24.794.063.668)
14	Tiền lãi vay đã trả	(361.741.317.049)	(222.635.056.530)
15	Thuế TNDN đã nộp	14(b) (38.644.235.491)	(136.322.713.606)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	339.436.133.413	(1.393.986.757.959)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.078.441.648)	(369.513.984.000)
23	Tiền chi cho vay	(119.110.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay	13.150.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(511.250.000.000)	(1.968.203.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	315.000.000.000	1.687.079.990.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi	881.816.748	695.461.996
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(302.406.624.900)	(649.941.532.004)

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 56 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này

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

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 phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	2.600.000.000.000
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	-	146.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	17 (26.200.000.000)	(200.800.000.000)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	-	(503.170.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(26.200.000.000)	2.042.030.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	10.829.508.513	(1.898.289.963)
60	Tiền đầu năm	3.349.400.942	5.247.690.905
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền cuối năm	14.178.909.455	3.349.400.942


Trần Thị Mai Hương
Người lập

Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởngPhạm Đại Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 3 năm 2024

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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 20.

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 Công ty 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 22A Đường số 7, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 62 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 92 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty 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, 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, Công ty 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 Công ty từ ngày 30 tháng 3 năm 2023.

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

- (ii) Theo Nghị quyết số 54/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 8 tháng 12 năm 2022, Công ty 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, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn. Theo đó, Công ty TNHH King Crown Riverside Residence trở thành công ty liên kết của Công ty từ ngày 4 tháng 1 năm 2023.

Theo Nghị quyết số 59/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 28 tháng 12 năm 2023, Công ty 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 Công ty.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “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. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”).

2.4 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 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, 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

2.6 Hàng tồn kho

Bất động sản được xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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.

Công ty 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)

2.7 Đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Công ty 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 Công ty 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 riêng. 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 Công ty 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 riêng 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 riêng đến ngày đáo hạn.

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

2.7 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty 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 Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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.

(d) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty 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.

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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.

(e) 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.

(f) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết; và 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 vào công ty con; công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được 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 tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết.

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.8 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thu hồi.

2.9 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Công ty 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.

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 Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty 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 kỳ.
- (iv) Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty 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.

Công ty 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.10 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:

Phương tiện vận tải	6 năm
Phần mềm	2 – 3 năm

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 riêng.

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 lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích sản xuất và cho thuê, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, như chi phí xây dựng và chi phí thiết bị. 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.

2.11 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

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

2.12 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 riêng. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ 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.

2.13 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

2.14 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 Công ty 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 riêng khi phát sinh.

2.15 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.16 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty 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.

2.17 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 Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.18 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

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

2.19 Ghi nhận doanh thu**(a) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỷ 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 riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

2.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(b) 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; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.20 Giá vốn dịch vụ cung cấp

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

2.21 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh 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; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

2.22 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 Công ty.

2.23 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, 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 riêng 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 riêng.

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)**2.24 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 Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, 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 Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.25 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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 Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

2.26 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 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 riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN

	2023 VND	2022 VND
Tiền mặt	1.738.600	3.588.600
Tiền gửi ngân hàng	14.177.170.855	3.345.812.342
	<u>14.178.909.455</u>	<u>3.349.400.942</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh ngắn hạn

	2023			2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) 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	7.797.600.000	-

(*) 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.

(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
Trái phiếu	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000

(**) 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

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và góp vốn đơn vị khác

	2023			2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND
i. Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	670.000.000.000	(*)	(83.627.368.252)	670.000.000.000	(*)	(185.986.103.572)
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (Thuyết minh 1(i))	536.178.082.192	(*)	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	312.712.395.932	(*)	-	312.712.395.932	(*)	-
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	280.000.000.000	(*)	(17.701.572.786)	280.000.000.000	(*)	(12.548.765.710)
Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia	6.653.000.000	(*)	(4.633.380.941)	6.653.000.000	(*)	(3.624.079.224)
	<u>1.805.543.478.124</u>		<u>(105.962.321.979)</u>	<u>1.269.365.395.932</u>		<u>(202.158.948.506)</u>
ii. Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	1.017.663.263.769	(*)	(118.931.057.448)	1.017.663.263.769	(*)	(61.013.784.655)
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (Thuyết minh 1(i))	-	-	-	494.178.082.192	(*)	-
	<u>1.017.663.263.769</u>		<u>(118.931.057.448)</u>	<u>1.511.841.345.961</u>		<u>(61.013.784.655)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và góp vốn các đơn vị khác (tiếp theo)

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND
				Dự phòng VND
iii. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
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>	
	<u>2.951.456.741.893</u>		<u>(224.893.379.427)</u>	<u>(263.172.733.161)</u>

(i) Theo Nghị quyết số 07/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 9 tháng 3 năm 2023, Công ty 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 Công ty.

(ii) Theo Nghị quyết số 54/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 19 tháng 12 năm 2023, Công ty 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 riêng trong năm (Thuyết minh 25). Theo đó, Pegas không còn là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng 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.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2023 VND	2022 VND
Phải thu từ cung cấp dịch vụ		
Bên thứ ba	1.224.000.000	324.000.000
<i>Công ty TNHH Thanh An An</i>	<i>900.000.000</i>	<i>162.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Vạn Đạt</i>	<i>324.000.000</i>	<i>162.000.000</i>
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	3.044.000.000	4.800.027.103
Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM</i>	-	<i>176.420.010.000</i>
	<u>4.268.000.000</u>	<u>181.544.037.103</u>

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

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Hanwha Engineering & Construction Corporation (i)	96.000.000.000	-
Ông Lê Anh Đức (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Bất động sản Khang Thịnh (iii)	1.400.000.000	1.400.000.000
Khác	1.745.210.000	2.141.812.529
	<u>109.145.210.000</u>	<u>13.541.812.529</u>

- (i) Thể hiện khoản ứng trước mua cổ phần của Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn.
- (ii) Thể hiện khoản ứng trước mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Đô thị Dịch vụ BBIZ.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022, toàn bộ số dư trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Bất động sản Khang Thịnh đã được Công ty lập dự phòng.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

7 PHẢI THU KHÁC	2023		2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
(a) Ngắn hạn				
Phải thu thanh lý hợp đồng - bên thứ ba				
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn VNGroup (i)</i>	160.000.000.000	-	360.000.000.000	-
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ - bên thứ ba				
<i>Ông Trần Thanh Hùng (ii)</i>	94.500.000.000	-	-	-
<i>Ông Lê Bảo Toàn (iii)</i>	83.790.000.000	-	-	-
Lãi phải thu từ BCC	-	-	-	-
Bên thứ ba	530.262.352	-	103.169.700.541	-
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	4.220.767.261	-	30.747.726.028	-
Phải thu từ BCC				
Bên thứ ba	-	-	177.627.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	-	-	196.000.000.000	-
Phải thu khác				
Bên thứ ba	1.198.671.685	-	3.432.673.283	-
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	6.271.828.493	-	6.430.000.000	-
Khác	-	-	28.100.000	-
	<u>350.511.529.791</u>	<u>-</u>	<u>877.435.199.852</u>	<u>-</u>

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

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Thể hiện khoản phải thu theo các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn VNGroup 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

7 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				
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid (i)	1.720.000.000.000	-	2.109.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Plus Investment (i)	1.278.436.000.000	-	1.278.436.000.000	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	441.564.000.000	-	441.564.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư	-	-	389.350.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	2.527.840.000.000	-	1.836.450.000.000	-
Công ty Cổ phần White Magnolia (i)	830.000.000.000	-	830.000.000.000	-
Khác (ii)	1.697.840.000.000	-	1.006.450.000.000	-
Phải thu khác	20.000.000	-	20.000.000	-
	<u>4.247.860.000.000</u>	<u>-</u>	<u>3.945.820.000.000</u>	<u>-</u>

(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.

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

- (i) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng 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) 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.
 - 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.

8 HÀNG TỒN KHO

	2023		2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.551.728.000	-	23.003.659.159	-

Số dư chủ yếu bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến dịch vụ tư vấn được cung cấp bởi Công ty.

9 PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	2023 VND	2022 VND
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	105.960.000.000	-

Đây là khoản cho vay tín chấp có kỳ hạn 36 tháng, đến hạn vào ngày 20 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm.

10 TSCĐ HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải VND
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2023	11.952.042.183
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	2.201.898.203
Khấu hao trong năm	1.992.007.032
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.193.905.235
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	9.750.143.980
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.758.136.948

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có TSCĐ hữu hình nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 6.739.071.990 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8.324.735.996 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 17(b)).

11 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2023 VND	2022 VND
Dự án Casa Montana	4.255.577.593	-
Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:		
	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	-	-
Chuyển từ hàng tồn kho	3.177.135.945	-
Mua sắm	1.078.441.648	-
Số dư cuối năm	4.255.577.593	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

12 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	4.740.802.749	4.740.802.749	520.416.868	520.416.868
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	2.500.000.000	2.500.000.000	-	-
Khác	2.240.802.749	2.240.802.749	520.416.868	520.416.868
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	11.356.488.668	11.356.488.668	10.694.443.239	10.694.443.239
Phải trả từ chuyển nhượng vốn cổ phần	-	-	24.000.000.000	24.000.000.000
	16.097.291.417	16.097.291.417	35.214.860.107	35.214.860.107

13 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba - Ông Nguyễn Hoàng Phát	28.000.000.000	-

Số dư thể hiện khoản ứng trước cho việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

14 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 phải thu/phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Cán trừ VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	450.242.140	2.358.565.919	-	(2.808.808.059)	-
b) Phải nộp					
Thuế TNDN - hiện hành	35.743.295.930	15.912.779.191	(38.644.235.491)	-	13.011.839.630
Thuế thu nhập cá nhân	518.944.508	2.654.900.500	(2.929.780.993)	-	244.064.015
Thuế GTGT đầu ra	-	3.200.191.598	(149.191.598)	(2.808.808.059)	242.191.941
Thuế khác	-	925.973.497	(925.973.497)	-	-
	36.262.240.438	22.693.844.786	(42.649.181.579)	(2.808.808.059)	13.498.095.586

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2023 VND	2022 VND
Chi phí tư vấn, lưu ký và đại lý phát hành trái phiếu	22.911.780.822	11.739.726.027
Lãi trái phiếu phải trả	-	69.325.000.000
Khác (Thuyết minh 32(b))	13.800.000	13.800.000
	<u>22.925.580.822</u>	<u>81.078.526.027</u>

16 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2023 VND	2022 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))		
<i>Lãi vay, lãi từ BCC phải trả</i>	37.520.646.581	18.686.410.962
<i>Phải trả từ hợp đồng cho mượn vốn</i>	-	4.560.000.000
Bên thứ ba - khác	102.496.850	110.733.594
	<u>37.623.143.431</u>	<u>23.357.144.556</u>

(b) Dài hạn

	2023 VND	2022 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))		
<i>Phải trả từ BCC (*)</i>	<u>10.000.000.000</u>	<u>10.000.000.000</u>

(*) Thể hiện khoản phải trả theo BCC số 01/2021/HTKD/TNE-BCGL ngày 18 tháng 1 năm 2021 giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Tỉnh Long An. Thời gian hợp tác là 4 năm, đến năm 2025. Lợi tức cam kết không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của hai bên. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, khoản phải trả này đã được tắt toán.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

17 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	Chuyển sang nợ dài hạn VND	Dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2023 VND (f) = (a) + (b) - (c) - (d) + (e)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Thuyết minh 17(b)(i))	-	-	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-	(416.666.664)	(416.666.664)
Bên liên quan (Thuyết minh 17(b)(ii), 32(b))	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan (Thuyết minh 17(b)(ii), 32(b))	45.700.000.000	-	25.000.000.000	20.700.000.000	-	-
	105.700.000.000	-	25.000.000.000	80.700.000.000	783.333.336	783.333.336

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Phân loại lại VND	Giảm VND	Chuyển từ nợ ngắn hạn VND	Dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2023 VND (f) = (a) + (b) - (c) + (d) + (e)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh 18)	2.500.000.000.000	-	-	-	-	2.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(2.083.333.332)	-	(1.666.666.668)	-	416.666.664	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (i)	5.200.000.000	-	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)	2.800.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b)) (ii)	80.000.000.000	4.560.000.000	-	80.700.000.000	-	165.260.000.000
	2.583.116.666.668	4.560.000.000	(466.666.668)	80.700.000.000	(783.333.336)	2.668.060.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

17 VAY (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

- (i) Thẻ hiện 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, đến hạn vào ngày 29 tháng 4 năm 2027. 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 10).
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư bao gồm:
- Khoản vay trị giá 60.000.000.000 Đồng từ Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Còn Bắp với hạn mức vay là 60.000.000.000 Đồng, lãi suất 11%/năm, thời hạn 36 tháng kể từ ngày hợp đồng, đến hạn ngày 1 tháng 8 năm 2025 và không có tài sản đảm bảo.
 - Khoản vay trị giá 80.000.000.000 Đồng từ Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Còn Bắp với hạn mức vay là 80.000.000.000 Đồng, lãi suất 11%/năm, thời hạn 48 tháng kể từ ngày hợp đồng, đến hạn ngày 31 tháng 3 năm 2026 và không có tài sản đảm bảo.
 - Khoản vay trị giá 20.700.000.000 Đồng từ Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Còn Bắp với hạn mức vay là 170.000.000.000 Đồng, lãi suất 12%/năm, thời hạn 48 tháng kể từ ngày hợp đồng, đến hạn ngày 11 tháng 6 năm 2025 và không có tài sản đảm bảo.
 - Khoản vay trị giá 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, Công ty không có khoản vay nào quá hạn thanh toán.

18 TRÁI PHIẾU DÀI HẠN

Chi tiết số dư cuối năm tài chính của khoản trái phiếu dài hạn 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%
				Kỳ hạn
				3 năm

(*) Thể 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 7(b)). 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 Bảo quản Chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 6 tháng 10 năm 2023. Công ty 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 và 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, Công ty không có khoản trái phiếu nào quá hạn thanh toán.

19 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty 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 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	2.159.025.753	-

Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại:

	2023 VND	2022 VND
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.159.025.753	-

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%.

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.

20 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	-

20 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**(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
Phát hành thêm trong năm	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

21 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	2.000.000.000.000	428.216.855.572	2.428.216.855.572
Vốn tăng trong năm	2.600.000.000.000	-	2.600.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	140.767.189.133	140.767.189.133
Chia cổ tức	-	(420.000.000.000)	(420.000.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.600.000.000.000	148.984.044.705	4.748.984.044.705
Lợi nhuận trong năm	-	43.781.072.585	43.781.072.585
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	4.600.000.000.000	192.765.117.290	4.792.765.117.290

22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN*Tài sản thuê hoạt động*

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 33(a).

23 DOANH THU THUẦN VỀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2023 VND	2022 VND
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	33.900.000.000	45.490.889.742

24 GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2023 VND	2022 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.403.991.212	37.627.376.946

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Lãi từ BCC	510.668.220.680	363.104.671.478
Lãi từ chuyển nhượng vốn	28.000.000.000	510.040.854.795
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	1.118.645.241	20.836.996
Lãi từ đầu tư trái phiếu	-	674.625.000
	<u>539.786.865.921</u>	<u>873.840.988.269</u>

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	311.196.207.462	302.425.426.394
Chi phí quản lý trái phiếu	150.103.712.329	86.739.726.027
Chi phí phát hành trái phiếu	1.666.666.668	7.500.000.001
Chi phí lãi từ BCC	1.102.000.001	2.297.465.754
(Hoàn nhập dự phòng)/dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh 4(c))	(38.279.353.734)	251.490.059.422
	<u>425.789.232.726</u>	<u>650.452.677.598</u>

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2023 VND	2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.260.325.511	9.780.363.447
Chi phí nhân viên	19.154.063.261	26.356.317.347
Chi phí thuê	12.995.007.454	8.060.245.791
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.992.007.032	1.638.697.711
Dự phòng phải thu khó đòi	-	1.400.000.000
Khác	5.114.296.036	6.089.177.127
	<u>62.515.699.294</u>	<u>53.324.801.423</u>

28 CHI PHÍ KHÁC

	2023 VND	2022 VND
Phạt thuế	5.825.249.369	28.694.581
Khác	617.867.297	1.388.052.006
	<u>6.443.116.666</u>	<u>1.416.746.587</u>

29 THUẾ TNDN

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty 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	57.534.826.023	176.510.485.063
Thuế tính ở thuế suất 20%	11.506.965.205	35.302.097.013
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.499.383.499	441.198.917
Dự phòng thiếu của năm trước	747.404.734	-
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>13.753.753.438</u>	<u>35.743.295.930</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	15.912.779.191	35.743.295.930
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 19)	(2.159.025.753)	-
	<u>13.753.753.438</u>	<u>35.743.295.930</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.

30 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 Công ty, 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 nhân viên	34.831.412.092	48.340.960.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.679.971.945	31.479.788.069
Chi phí thuê	12.995.007.454	8.060.245.791
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.102.649.413	1.953.991.531
Chi phí khác	5.114.296.036	7.489.177.127
	<u>69.723.336.940</u>	<u>97.324.163.014</u>

31 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Tư vấn quản lý và phát triển dự án là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động Tư vấn quản lý và phát triển dự án là một bộ phận kinh doanh duy nhất.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Công ty chủ yếu ở trong nước. Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý.

32 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty được kiểm soát bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital do chiếm 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 Taxi Việt Nam	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 Phạm Thị Ngọc Thanh	Nhân sự quản lý chủ chốt của công ty con

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	2023 VND	2022 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	18.000.000.000	21.724.320.668
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	12.000.000.000	10.445.536.064
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	-	6.901.033.010
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	-	2.520.000.000
	<u>30.000.000.000</u>	<u>41.590.889.742</u>
ii) Doanh thu cho thuê tài sản		
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	<u>300.000.000</u>	<u>300.000.000</u>
iii) Mua dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	12.995.007.454	8.070.427.272
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	8.640.000.000	9.253.840.161
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	898.744.426	261.961.614
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	160.269.357	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA	141.670.454	341.175.000
Công ty Taxi Việt Nam	12.443.360	-
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	3.469.966	84.678.862
	<u>22.851.605.017</u>	<u>18.012.082.909</u>
iv) Số tiền đi vay		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	<u>-</u>	<u>140.000.000.000</u>
v) Số tiền trả nợ vay		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	<u>25.000.000.000</u>	<u>-</u>

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

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

	2023 VND	2022 VND
vi) Chi phí lãi từ		
Đi vay		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bấp	18.779.890.413	14.805.369.864
BCC phải trả		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	1.102.000.001	-
	<u>19.881.890.414</u>	<u>14.805.369.864</u>
vii) Thu nhập lãi từ cho vay		
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	236.828.493	-
	<u>236.828.493</u>	<u>-</u>
viii) Thu hồi khoản cho vay		
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	13.150.000.000	-
	<u>13.150.000.000</u>	<u>-</u>
ix) Số tiền cho vay		
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	119.110.000.000	-
	<u>119.110.000.000</u>	<u>-</u>

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

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

	2023 VND	2022 VND
x) 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
	<u>158.040.000.000</u>	<u>1.723.110.000.000</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 Du lịch Casa Marina Resort	-	13.432.056.997
	<u>52.000.000.000</u>	<u>144.742.056.997</u>
<i>Thu nhập lãi từ BCC</i>		
Công ty Cổ phần White Magnolia	124.500.000.000	100.430.000.001
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 Du lịch Casa Marina Resort	-	290.200.854
	<u>249.753.467.261</u>	<u>113.254.523.047</u>
<i>Chuyển tiền hỗ trợ tài chính</i>		
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	-	1.950.000.000
	<u>459.793.467.261</u>	<u>1.983.056.580.044</u>

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

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

	2023 VND	2022 VND
<i>x i) Thoái vốn đầu tư vào công ty con</i>		
Bà Phạm Thị Ngọc Thanh	-	210.000.000.000
<i>x ii) Chi trả cổ tức</i>		
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	-	220.200.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hùng	-	2.880.000.000
	-	503.170.000.000
<i>x iii) Trả tiền chuyển nhượng cổ phần</i>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	-	670.000.000.000

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

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

xiv) 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>

32 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 5)		
Phải thu từ cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	2.020.000.000	1.110.000.000
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	970.000.000	1.728.000.000
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	54.000.000	27.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	-	1.546.227.103
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	-	388.800.000
	<u>3.044.000.000</u>	<u>4.800.027.103</u>
ii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	5.850.000.000	5.850.000.000
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 White Magnolia	400.300.000	30.747.726.028
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	236.828.493	-
Ông Lê Nông	185.000.000	-
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>10.492.595.754</u>	<u>233.177.726.028</u>
iii) Các khoản phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7(b))		
Phải thu từ BCC		
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>

32 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) Cho vay dài hạn (Thuyết minh 9)		
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	105.960.000.000	-
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 12)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	8.254.422.316	5.139.448.661
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	2.665.600.000	5.291.113.738
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	206.566.167	206.566.167
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	173.333.330	-
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	8.521.582	9.269.400
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SHUAA	48.045.273	48.045.273
	<u>11.356.488.668</u>	<u>10.694.443.239</u>
vi) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	13.800.000	13.800.000
vii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 16(a))		
Phải trả từ hợp đồng cho mượn vốn		
Ông Nguyễn Hồ Nam	-	4.560.000.000
Lãi vay phải trả		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	35.316.646.579	16.536.756.166
Lãi từ BCC phải trả		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	2.204.000.002	2.149.654.796
	<u>37.520.646.581</u>	<u>23.246.410.962</u>

32 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 dài hạn khác (Thuyết minh 16(b))		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	10.000.000.000	10.000.000.000
ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 17(a))		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	-	105.700.000.000
x) Vay dài hạn (Thuyết minh 17(b))		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	160.700.000.000	80.000.000.000
Ông Nguyễn Hồ Nam	4.560.000.000	-
	<u>165.260.000.000</u>	<u>80.000.000.000</u>

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

Công ty 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) Bảo lãnh

Công ty 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	3.000

33 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**(c) 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 17) 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.

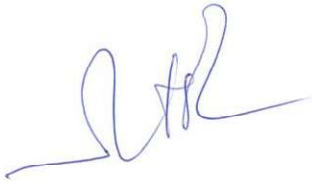
34 THUYẾT MINH KHÁC

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, Công ty ghi giảm dự phòng vào công ty liên kết Gia Khang với số tiền là 103.917.653.907 Đồng vào bảng cân đối kế toán riêng của Công ty. 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 Công ty ghi tăng dự phòng vào công ty liên kết Gia Khang với số tiền là 103.917.653.907 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. 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 riêng này, khoản phí phạt đã được đối tác mua thanh toán đủ.

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



Trần Thị Mai Hương
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng



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