

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**



CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**



CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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 7 ngày 3 tháng 10 năm 2022.

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hồ Nam	Chủ tịch
Ông Tan Bo Quan Andy	Phó Chủ tịch thường trực (từ ngày 3 tháng 1 năm 2023) kiêm Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Tùng Lâm	Phó chủ tịch (từ ngày 19 tháng 5 năm 2022)
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	Phó chủ tịch (từ ngày 31 tháng 10 năm 2022)
Ông Võ Mạnh Tín	Thành viên
Ông Nguyễn Khánh Duy	Thành viên
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Thành viên (từ ngày 31 tháng 10 năm 2022)
Ông Đặng Đình Tuấn	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Phó chủ tịch thứ 1 (đến ngày 31 tháng 10 năm 2022)
Bà Lê Thị Mai Loan	Phó chủ tịch thứ 2 (đến ngày 31 tháng 10 năm 2022)
Ông Trần Minh Ngọc Việt	Phó chủ tịch (đến ngày 5 tháng 1 năm 2022)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	Tổng Giám đốc (từ ngày 3 tháng 10 năm 2022) Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 2 tháng 10 năm 2022)
Bà Nguyễn Thị Loan	Phó Tổng Giám đốc Điều hành (từ ngày 3 tháng 10 năm 2022)
Ông Lê Nông	Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển dự án (từ ngày 3 tháng 10 năm 2022) Phó Tổng Giám đốc Điều hành (đến ngày 2 tháng 10 năm 2022)
Bà Lê Nguyễn Bảo Triều	Phó Tổng Giám đốc phụ trách đầu tư
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó Tổng Giám đốc phụ trách xây dựng (từ ngày 3 tháng 10 năm 2022)

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ông Võ Mạnh Tín	Tổng Giám đốc (đến ngày 2 tháng 10 năm 2022)
Ông Nguyễn Hoàng Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 2 tháng 10 năm 2022)
Ông Phạm Minh Hùng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 10 năm 2022)
Ông Đinh Quang Hà	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 9 năm 2022)

Ban Kiểm soát

Ông Đồng Hải Hà	Trưởng ban (từ ngày 16 tháng 6 năm 2022)
Ông Đinh Hoài Châu	Trưởng ban (đến ngày 15 tháng 6 năm 2022)
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó ban
Bà Đỗ Lệ Trinh	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Hồ Nam	Chủ tịch
Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	Tổng Giám đốc (từ ngày 3 tháng 10 năm 2022)
Ông Võ Mạnh Tín	Tổng Giám đốc (đến ngày 2 tháng 10 năm 2022)

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 2022, 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 55. 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 2022, 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 2022 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
**CÔNG TY
CỔ PHẦN
BCG LAND**
TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Châu Diệu Ân
Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2023



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 2022, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2023. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 55.

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 2022, 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 khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán độc lập của họ được phát hành ngày 1 tháng 3 năm 2022 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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



Mai Việt Hùng Trần
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13573
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.127.484.351.725	758.332.711.649
110	Tiền		3.349.400.942	5.247.690.905
111	Tiền	3	3.349.400.942	5.247.690.905
120	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		1.071.121.049.484	730.476.319.528
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	181.544.037.103	35.017.604.491
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	13.541.812.529	13.822.085.600
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	877.435.199.852	681.636.629.437
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.400.000.000)	-
140	Hàng tồn kho		23.003.659.159	17.880.842.988
141	Hàng tồn kho	8	23.003.659.159	17.880.842.988
150	Tài sản ngắn hạn khác		25.450.242.140	167.858.228
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	9(a)	25.000.000.000	107.357.481
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	12(a)	450.242.140	60.500.747

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 55 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	
			2022 VND	2021 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		6.498.902.426.834	4.939.989.503.220
210	Phải thu dài hạn		3.945.820.000.000	2.757.622.285.377
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	3.945.820.000.000	2.757.622.285.377
220	Tài sản cố định		9.860.786.361	2.300.793.892
221	Tài sản cố định hữu hình	10	9.750.143.980	1.831.751.012
222	Nguyên giá		11.952.042.183	2.438.058.183
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.201.898.203)	(606.307.171)
227	Tài sản cố định vô hình		110.642.381	469.042.880
228	Nguyên giá		1.075.201.500	1.075.201.500
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(964.559.119)	(606.158.620)
250	Đầu tư tài chính dài hạn		2.542.534.008.732	2.179.280.213.359
251	Đầu tư vào công ty con	4(c)	1.269.365.395.932	2.180.462.887.098
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(c)	1.511.841.345.961	-
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	14.000.000.000	-
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(c)	(263.172.733.161)	(11.682.673.739)
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		687.631.741	786.210.592
261	Chi phí trả trước dài hạn	9(b)	687.631.741	786.210.592
270	TỔNG TÀI SẢN		7.626.386.778.559	5.698.322.214.869

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 55 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	
			2022 VND	2021 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.877.402.733.854	3.270.105.359.297
310	Nợ ngắn hạn		284.286.067.186	716.655.359.297
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11	35.214.860.107	35.343.356.188
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12(b)	36.262.240.438	136.714.329.949
314	Phải trả người lao động		2.673.296.058	4.274.465.289
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	13	81.078.526.027	16.085.186.302
319	Phải trả ngắn hạn khác	14(a)	23.357.144.556	330.071.354.902
320	Vay ngắn hạn	15(a)	105.700.000.000	194.166.666.667
330	Nợ dài hạn		2.593.116.666.668	2.553.450.000.000
337	Phải trả dài hạn khác	14(b)	10.000.000.000	11.500.000.000
338	Vay dài hạn	15(b)	2.583.116.666.668	2.541.950.000.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.748.984.044.705	2.428.216.855.572
410	Vốn chủ sở hữu		4.748.984.044.705	2.428.216.855.572
411	Vốn góp của chủ sở hữu	17, 18	4.600.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.600.000.000.000	2.000.000.000.000
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	18	148.984.044.705	428.216.855.572
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		8.216.855.572	43.811.743.937
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		140.767.189.133	384.405.111.635
440	TỔNG NGUỒN VỐN		7.626.386.778.559	5.698.322.214.869



Phạm Bảo Trân
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Châu Diệu Ân
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 55 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	
		2022 VND	2021 VND
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.490.889.742	41.085.614.727
10	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	20 45.490.889.742	41.085.614.727
11	Giá vốn dịch vụ cung cấp	21 37.627.376.946	29.387.953.857
20	Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	7.863.512.796	11.697.660.870
21	Doanh thu hoạt động tài chính	22 873.840.988.269	1.213.212.551.366
22	Chi phí tài chính	23 650.452.677.598	497.974.404.519
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23 302.425.426.394	334.075.660.710
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	24 53.324.801.423	20.122.240.689
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 26)	177.927.022.044	706.813.567.028
31	Thu nhập khác	209.606	1.004
32	Chi phí khác	1.416.746.587	1.085.742.791
40	Lỗ khác (40 = 31 - 32)	(1.416.536.981)	(1.085.741.787)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	176.510.485.063	705.727.825.241
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	25 35.743.295.930	141.322.713.606
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25 -	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	140.767.189.133	564.405.111.635



Phạm Bảo Trân
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Châu Diệu Ân
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 55 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	
		2022 VND	2021 (Phân loại lại - Thuyết minh 30) VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	176.510.485.063	705.727.825.241
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	26 1.953.991.531	764.743.524
03	Các khoản dự phòng	23, 24 252.890.059.422	11.682.673.739
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22 (510.736.316.791)	(827.804.160.196)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	23 309.925.426.395	339.492.327.377
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	230.543.645.620	229.863.409.685
09	Tăng các khoản phải thu	(994.212.175.972)	(1.641.223.453.287)
10	Tăng hàng tồn kho	(5.122.816.171)	(13.158.125.503)
11	Giảm các khoản phải trả	(241.443.577.632)	(466.808.079.058)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(24.794.063.668)	21.345.549.070
13	Tăng chứng khoán kinh doanh	-	(4.560.000.000)
14	Tiền lãi vay đã trả	(222.635.056.530)	(331.754.274.408)
15	Thuế TNDN đã nộp	12(b) (136.322.713.606)	(23.373.728.829)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.393.986.757.959)	(2.229.668.702.330)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(369.513.984.000)	(41.904.000)
23	Tiền chi cho vay	-	(910.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay	-	900.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.968.203.000.000)	(1.045.600.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.687.079.990.000	1.750.600.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi	695.461.996	32.540.781.204
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(649.941.532.004)	726.998.877.204

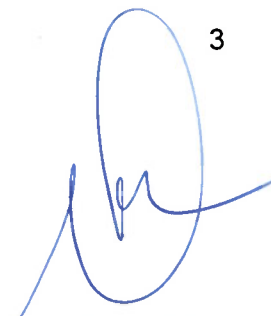
Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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	
		2022 VND	2021 (Phân loại lại - Thuyết minh 30) VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	18 2.600.000.000.000	242.200.000.000
33	Tiền thu đi vay	15 146.000.000.000	3.420.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	15 (200.800.000.000)	(2.199.300.000.000)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	28(a) (503.170.000.000)	(167.142.000.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	2.042.030.000.000	1.295.758.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(1.898.289.963)	(206.911.825.126)
60	Tiền đầu năm	3 5.247.690.905	212.159.516.031
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền cuối năm	3 3.349.400.942	5.247.690.905



Phạm Bảo Trân
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Châu Diệu Ân
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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 7 ngày 3 tháng 10 năm 2022.

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 17.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý và cung cấp dịch vụ 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 2022, Công ty có 92 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 91 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 2022, Công ty có 4 công ty con, 2 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7 công ty con và 2 công ty liên kết gián tiếp) được trình bày như sau:

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2022		31.12.2021	
				Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyết định (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyết định (%)
Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia	TP. Hồ Chí Minh	Quảng cáo	76,36	65,00	49,26	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	-	-
5	Công ty Cổ phần Helios Đắk Nông (tên cũ là Công ty Cổ phần Helios Village)	Tỉnh Đắk Nông	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật	-	-	80,00	80,00
6	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	-	-	50,10	50,10
7	Công ty TNHH Pegas	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ công nghệ thông tin	-	-	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	59,43	59,43
Công ty liên kết trực tiếp							
1	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp	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	-	-
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
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	29,12	49,00

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 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 2022 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.4 Tiền

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

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 mua hoặc 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 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.

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. 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; và
- 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 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. 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. 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 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.

2.9 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.

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
Phần mềm

6 năm
2 – 3 năm

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 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 riêng.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 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, 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.

2.14 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 báo cáo 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 báo cáo.

2.15 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 kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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

2.17 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.

2.18 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 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 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.

(b) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

2.19 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 năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.20 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm 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.

2.21 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 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 hiện hành. 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 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 hay một năm 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.

2.23 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.

2.24 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.25 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 công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công 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

	2022 VND	2021 VND
Tiền mặt	3.588.600	1.129.755.593
Tiền gửi ngân hàng	3.345.812.342	4.117.935.312
	<u>3.349.400.942</u>	<u>5.247.690.905</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh ngắn hạn

	2022		2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (*) VND
Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VINAHUD	4.560.000.000	7.797.600.000	-	4.560.000.000
				20.748.000.000
				Dự phòng VND

(*) 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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2022		2021	
	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 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

	2022			2021		
	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						
1. Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas (i)	670.000.000.000	(*) (185.986.103.572)	-	-	-	-
2. Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	312.712.395.932	(*)	-	312.712.395.932	(*)	-
3. Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	280.000.000.000	(*) (12.548.765.710)	-	280.000.000.000	(*)	-
4. Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia (ii)	6.653.000.000	(*) (3.624.079.224)	-	2.000.000.000	(*)	(2.000.000.000)
5. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (iii)	-	-	-	771.024.463.769	(*)	-
6. Công ty Cổ phần Helios Đắk Nông (tên cũ là Công ty Cổ phần Helios Village) (iv)	-	-	-	160.000.000.000	(*)	-
7. Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (v)	-	-	-	514.726.027.397	(*)	(6.396.609.636)
8. Công ty TNHH Pegas (vi)	-	-	-	140.000.000.000	(*)	(3.286.064.103)
	<u>1.269.365.395.932</u>	<u>(202.158.948.506)</u>		<u>2.180.462.887.098</u>		<u>(11.682.673.739)</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 đơn vị khác (tiếp theo)

	2022		2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
ii. Đầu tư vào công ty liên kết				
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (iii)	1.017.663.263.769	(*)	(61.013.784.655)	-
2. Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (v)	494.178.082.192	(*)	-	-
	<u>1.511.841.345.961</u>		<u>(61.013.784.655)</u>	<u>-</u>
iii. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty TNHH Pegas (vi)	14.000.000.000	(*)	-	-
	<u>2.795.206.741.893</u>		<u>(263.172.733.161)</u>	<u>(11.682.673.739)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(c) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và góp vốn đơn vị khác (tiếp theo)**

- (i) Theo Nghị quyết số 28.2/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 22 tháng 3 năm 2022, Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 89% vốn góp thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital tại Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas.
- (ii) Theo Nghị quyết số 01A/2021/NQ-HĐQT-BCGL ngày 27 tháng 1 năm 2021, Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia (“Vxperia”). Trong năm, Công ty tiếp tục việc góp vốn vào Vxperia.
- (iii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 06/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BCGL ngày 28 tháng 2 năm 2022 và số 05/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BCGL ngày 20 tháng 4 năm 2022, Công ty đã thông qua việc góp thêm 700.000.000.000 Đồng tương ứng với 70.000.000 cổ phần và nhận chuyển nhượng 39.570.000 cổ phần với giá chuyển nhượng là 593.550.000.000 Đồng từ các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (“Gia Khang”). Theo đó, Công ty tăng tỷ lệ lợi ích Gia Khang lên 99,41%.

Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 35.1/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 30 tháng 5 năm 2022, Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng 50,41% cổ phần tại Gia Khang với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.285.500.000.000 Đồng và ghi nhận khoản lãi 238.588.800.000 Đồng vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm (Thuyết minh 22). Theo đó, Gia Khang không còn là công ty con của Công ty và trở thành công ty liên kết.

- (iv) Theo Nghị quyết số 43/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 6 tháng 10 năm 2022, Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng 80% cổ phần tại Công ty Cổ phần Helios Đắc Nông (tên cũ là Công ty Cổ phần Helios Village) với tổng giá trị chuyển nhượng là 160.000.000.000 Đồng. Theo đó, Công ty Cổ phần Helios Đắc Nông (tên cũ là Công ty Cổ phần Helios Village) không còn là công ty con của Công ty.
- (v) Theo Nghị quyết số 27/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 10 tháng 3 năm 2022, Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp tương đương 2% vốn điều lệ của Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp với tổng giá trị chuyển nhượng là 40.000.000.000 Đồng và ghi nhận khoản lãi 19.452.054.795 Đồng vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm (Thuyết minh 22). Theo đó, Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp không còn là công ty con của Công ty và trở thành công ty liên kết.
- (vi) Theo Nghị quyết số 28A/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 21 tháng 3 năm 2022, Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp tương đương 90% vốn điều lệ của Công ty TNHH Pegas với tổng giá trị chuyển nhượng là 378.000.000.000 Đồng và ghi nhận khoản lãi 252.000.000.000 Đồng vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm (Thuyết minh 22). Theo đó, Công ty TNHH Pegas không còn là công ty con của Công ty và trở thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2022 VND	2021 VND
Phải thu từ cung cấp dịch vụ		
Bên thứ ba	324.000.000	2.165.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b))	4.800.027.103	7.852.604.491
Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM (*)	176.420.010.000	-
Ông Nguyễn Phan Việt	-	25.000.000.000
	<u>181.544.037.103</u>	<u>35.017.604.491</u>

(*) Số dư thể hiện khoản phải thu từ chuyển nhượng cổ phần Gia Khang.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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

	2022 VND	2021 VND
Ông Lê Anh Đức (*)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư		
Bất động sản Khang Thịnh	1.400.000.000	1.400.000.000
Khác	2.141.812.529	2.422.085.600
	<u>13.541.812.529</u>	<u>13.822.085.600</u>

(*) Thể hiện khoản ứng trước mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Đô thị Dịch vụ BBIZ.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

7 PHẢI THU KHÁC	2022		2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
(a) Ngắn hạn				
Phải thu từ BCC				
Bên thứ ba - Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Vạn Đạt (i)	177.627.000.000	-	601.691.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b)) (ii)	196.000.000.000	-	-	-
Lãi phải thu từ BCC				
Bên thứ ba	103.169.700.541	-	37.598.681.157	-
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b))	30.747.726.028	-	29.826.944.308	-
Thanh toán theo Hợp đồng nguyên tắc - bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Tập đoàn VNGGroup (iii)	360.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác				
Bên thứ ba	3.432.673.283	-	6.537.860.972	-
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b))	6.430.000.000	-	5.932.243.000	-
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ - Bên thứ ba	28.100.000	-	49.900.000	-
	<u>877.435.199.852</u>	<u>-</u>	<u>681.636.629.437</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty 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

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2022		2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu từ BCC	2.109.350.000.000	-	1.914.500.285.377	-
Bên thứ ba	1.278.436.000.000	-	1.278.436.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid (i)	441.564.000.000	-	436.064.285.377	-
Công ty Cổ phần Plus Investment (ii)	389.350.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghi dưỡng Mỹ Khê (iii)	-	-	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Thanh An An	1.836.450.000.000	-	842.907.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b)) (iii)	20.000.000	-	215.000.000	-
Phải thu khác	3.945.820.000.000	-	2.757.622.285.377	-

(i) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 0204/2021/BCGLAND-ORCHID ngày 2 tháng 4 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh với tổng số tiền hợp tác là 1.278.436.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án nhưng không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của hai bên.

(ii) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 1504/2021/BCGLAND-PLUS ngày 15 tháng 4 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Plus Investment, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh với tổng số tiền hợp tác là 441.564.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án nhưng không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của hai bên.

(iii) Thể hiện khoản phải thu 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 Nghi dưỡng Mỹ Khê, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Tỉnh Quảng Ngãi với tổng số tiền hợp tác là 400.000.000.000 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.

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 01.05/HTKD/BCGLAND/VANDAT ngày 7 tháng 5 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Vạn Đạt, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận với tổng số tiền hợp tác là 700.000.000.000 Đồng. Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này, khoản phải thu này đã được thu hồi.
- (ii) Thể hiện khoản phải thu 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 là 1 năm kể từ ngày ký kết Hợp đồng. Kết quả kinh doanh được xác định dựa theo lợi nhuận của giao dịch và tương ứng với tỷ lệ góp vốn.
- (iii) Thể hiện khoản thanh toán theo tiến độ theo Thỏa thuận nguyên tắc số 02/2022/TTNT ngày 25 tháng 2 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn VNGroup về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Phường Cẩm Phố, TP. Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư bao gồm:

- Khoản phải thu theo BCC số 1105/2021/BCGLAND-WHITE ngày 11 tháng 5 năm 2021 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 14 tháng 5 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần White Magnolia, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh với tổng số tiền hợp tác là 830.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án nhưng không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của hai bên.
- Khoản phải thu theo BCC số 1103/2022/BCGL-PMC ngày 11 tháng 3 năm 2022 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 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 400.000.000.000 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.

8 HÀNG TỒN KHO

	2022		2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	23.003.659.159	-	17.880.842.988	-

Số dư chủ yếu bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến dịch vụ cung cấp và việc phát triển các dự án của Công ty.

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Ngắn hạn**

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lưu ký trái phiếu	25.000.000.000	-
Chi phí mua bảo hiểm	-	107.357.481
	<u>25.000.000.000</u>	<u>107.357.481</u>

(b) Dài hạn

	2022 VND	2021 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	687.631.741	786.210.592

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	893.568.073	27.655.783.810
Tăng	100.721.991.818	13.357.631.490
Phân bổ trong năm	75.927.928.150	40.119.847.227
Số dư cuối năm	<u>25.687.631.741</u>	<u>893.568.073</u>

10 TSCĐ HỮU HÌNH

Phương tiện
vận tải
VND

Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022

2.438.058.183

Mua trong năm

9.513.984.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

11.952.042.183

Giá trị khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022

606.307.171

Khấu hao trong năm

1.595.591.032

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

2.201.898.203

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022

1.831.751.012

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

9.750.143.980

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có TSCĐ hữu hình nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 8.324.735.996 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: không có) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 15(b)).

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2022		2021	
	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	520.416.868	520.416.868	1.475.280.150	1.475.280.150
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b))	10.694.443.239	10.694.443.239	9.868.076.038	9.868.076.038
Phải trả từ chuyển nhượng vốn cổ phần	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000
	<u>35.214.860.107</u>	<u>35.214.860.107</u>	<u>35.343.356.188</u>	<u>35.343.356.188</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 1.1.2022 VND (a)	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND (b)	Số đã thực nộp trong năm VND (c)	Cán trừ trong năm VND (d)	Tại ngày 31.12.2022 VND (e) = (a) + (b) - (c) - (d)
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	60.500.747	4.067.512.572	-	3.677.771.179	450.242.140
b) Phải trả					
Thuế TNDN - hiện hành	136.322.713.606	35.743.295.930	136.322.713.606	-	35.743.295.930
Thuế GTGT đầu ra	-	3.677.771.179	-	3.677.771.179	-
Thuế thu nhập cá nhân	391.616.343	3.661.851.332	3.534.523.167	-	518.944.508
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<u>136.714.329.949</u>	<u>43.085.918.441</u>	<u>139.860.236.773</u>	<u>3.677.771.179</u>	<u>36.262.240.438</u>

13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Lãi trái phiếu phải trả	69.325.000.000	4.340.000.000
Chi phí tự vấn, lưu ký và đại lý phát hành trái phiếu	11.739.726.027	10.000.000.000
Lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh 28(b))	-	1.731.386.302
Khác (Thuyết minh 28(b))	13.800.000	13.800.000
	<u>81.078.526.027</u>	<u>16.085.186.302</u>

14 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2022 VND	2021 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b))		
Lãi vay, lãi từ BCC phải trả	18.686.410.962	102.241.908.053
Phải trả từ hợp đồng cho mượn vốn	4.560.000.000	4.560.000.000
Phải trả theo biên bản thanh lý BCC	-	140.000.000.000
Cổ tức phải trả	-	83.126.800.000
Khác	-	5.828.625
Bên thứ ba		
Khác	110.733.594	136.818.224
	<u>23.357.144.556</u>	<u>330.071.354.902</u>

(b) Dài hạn

	2022 VND	2021 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b)) (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000
Khác	-	1.500.000.000
	<u>10.000.000.000</u>	<u>11.500.000.000</u>

(ii) 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. Lợi tức cam kết không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của hai bên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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

15 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2022 VND (a)	Tăng VND (b)	Giảm VND (c)	Tại ngày 31.12.2022 VND (d) = (a) + (b) - (c)
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh 16(a))	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(5.833.333.333)	-	(5.833.333.333)	-
Bên liên quan (i) (Thuyết minh 28(b))	-	60.000.000.000	-	60.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan (ii) (Thuyết minh 28(b))	-	45.700.000.000	-	45.700.000.000
	<u>194.166.666.667</u>	<u>105.700.000.000</u>	<u>194.166.666.667</u>	<u>105.700.000.000</u>

(i) Thẻ hiện khoản vay từ Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp với tổng hạn mức vay là 60.000.000.000 Đồng, lãi suất 11%/năm, thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân và không có tài sản đảm bảo.

(ii) Thẻ hiện khoản vay từ Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp với hạn mức vay là 170.000.000.000 Đồng, lãi suất 12%/năm, thời hạn 24 tháng kể từ ngày hợp đồng và không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

15 VAY (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2022 VND (a)	Tăng VND (b)	Giảm VND (c)	Nợ dài hạn đến hạn trả VND (d)	Tại ngày 31.12.2022 VND (e) = (a) + (b) - (c) - (d)
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh 16(b))	2.500.000.000.000	-	-	-	2.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.750.000.000)	-	(1.666.666.668)	-	(2.083.333.332)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (iii)	-	6.000.000.000	800.000.000	-	5.200.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 28(b) (iv))	45.700.000.000	80.000.000.000	-	45.700.000.000	80.000.000.000
	<u>2.541.950.000.000</u>	<u>86.000.000.000</u>	<u>(866.666.668)</u>	<u>45.700.000.000</u>	<u>2.583.116.666.668</u>

(iii) 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 với thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. 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).

(iv) Thẻ hiện khoản vay từ Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp với hạn mức vay là 80.000.000.000 Đồng, lãi suất 11%/năm, thời hạn 24 tháng kể từ ngày hợp đồng và không có tài sản đảm bảo.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có khoản vay nào quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

16 TRÁI PHIẾU

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

	2022			2021		
	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn
(a) Ngắn hạn						
Loại phát hành theo mệnh giá BCLCH2122002	-	-	-	200.000.000.000	11,0%	1 năm
(b) Dài hạn						
Loại phát hành theo mệnh giá BCLCH2124001 (i)	2.500.000.000.000	11,0%	3 năm	2.500.000.000.000	11,0%	3 năm

(i) 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 tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (Thuyết minh 7(b)). Tổng mệnh giá là 2.500.000.000.000 Đồng, kỳ hạn ba mươi sáu (36) tháng. 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.

Khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba tại công ty sở hữu dự án bất động sản 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; quyền sử dụng đất của khu vực đất thực hiện dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có khoản trái phiếu nào quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

17 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2022		2021	
	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	-	200.000.000	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	460.000.000	-	200.000.000	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	460.000.000	-	200.000.000	-

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2022		2021	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	2.856.400.000.000	62,10	1.256.400.000.000	62,82
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	434.000.000.000	9,43	734.000.000.000	36,70
Các các nhân và tổ chức khác	1.309.600.000.000	28,47	9.600.000.000	0,48
	4.600.000.000.000	100,00	2.000.000.000.000	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 2021	175.780.000	1.757.800.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	24.220.000	242.200.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

18 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 2021	1.757.800.000.000	114.123.743.937	1.871.923.743.937
Vốn tăng trong năm	242.200.000.000	-	242.200.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	564.405.111.635	564.405.111.635
Chia cổ tức	-	(250.312.000.000)	(250.312.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	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

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 06/2022/NQ- ĐHĐCĐ-BCGL ngày 28 tháng 2 năm 2022, Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 05/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BCGL ngày 20 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 07/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BCGL ngày 23 tháng 4 năm 2022, Công ty đã thông qua quyết định tăng vốn điều lệ từ 2.000.000.000.000 Đồng lên 4.600.000.000.000 Đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, vốn góp đã được góp đủ.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 4A/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BCGL ngày 20 tháng 2 năm 2022, Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận của năm 2021 tương ứng với số tiền 420.000.000.000 Đồng.

19 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 29(a).

20 DOANH THU THUẦN VỀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	45.490.889.742	41.085.614.727

21 GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	37.627.376.946	29.387.953.857

22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Lãi từ chuyển nhượng vốn (Thuyết minh 4(c))	510.040.854.795	815.000.000.000
Lãi từ BCC	363.104.671.478	385.408.391.170
Lãi từ đầu tư trái phiếu	674.625.000	10.856.140.931
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	20.836.996	1.948.019.265
	<u>873.840.988.269</u>	<u>1.213.212.551.366</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND**Mẫu số B 09 – DN****23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	302.425.426.394	334.075.660.710
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh 4(c))	251.490.059.422	11.682.673.739
Chi phí phát hành và quản lý trái phiếu	94.239.726.028	50.824.671.436
Chi phí lãi từ BCC	2.297.465.754	100.072.045.039
Lỗ từ bán trái phiếu	-	1.319.353.595
	<u>650.452.677.598</u>	<u>497.974.404.519</u>

24 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên	26.356.317.347	9.243.957.909
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.780.363.447	3.429.651.668
Chi phí thuê	8.060.245.791	3.941.300.804
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.638.697.711	449.449.704
Dự phòng phải thu khó đòi	1.400.000.000	-
Khác	6.089.177.127	3.057.880.604
	<u>53.324.801.423</u>	<u>20.122.240.689</u>

25 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“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:

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	176.510.485.063	705.727.825.241
Thuế tính ở thuế suất 20%	35.302.097.013	141.145.565.048
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	441.198.917	177.148.558
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>35.743.295.930</u>	<u>141.322.713.606</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	35.743.295.930	141.322.713.606
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	<u>35.743.295.930</u>	<u>141.322.713.606</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.

26 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm 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:

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên	48.340.960.496	28.710.971.329
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.479.788.069	25.563.524.125
Chi phí thuê	8.060.245.791	3.941.300.804
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.953.991.531	764.743.524
Chi phí khác	7.489.177.127	3.057.880.604
	<u>97.324.163.014</u>	<u>62.038.420.386</u>

27 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.

27 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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.

28 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. Công ty mẹ cao nhất là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital, một công ty được thành lập tại Việt Nam.

Chi tiết của các công ty con và công ty liên kết như trong Thuyết minh 4.

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
Bên liên quan khác	Người đại diện pháp luật của công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Công ty con (từ ngày 22 tháng 3 năm 2022)
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 Helios Đắc Nông (tên cũ là Công ty Cổ phần Helios Village)	Công ty con (cho đến ngày 5 tháng 10 năm 2022)
Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty liên kết trực tiếp (từ ngày 10 tháng 3 năm 2022)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	Công ty liên kết trực tiếp (từ ngày 17 tháng 6 năm 2022)
Công ty TNHH Phoenix Mountain	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty TNHH Pegas	Công ty liên quan khác
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 BCG Khu Công nghiệp Cát Trinh	Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Indoba Trading	Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	Chung nhân sự quản lý chủ chốt (đến ngày 5 tháng 9 năm 2022)
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

28 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:

	2022 VND	2021 VND
i) Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	21.724.320.668	12.065.000.000
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	10.445.536.064	15.094.740.000
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	7.920.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng lượng sạch	-	70.000.000
	<u>41.590.889.742</u>	<u>37.149.740.000</u>
ii) Doanh thu cho thuê tài sản		
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	<u>300.000.000</u>	<u>335.874.727</u>
iii) Mua dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	9.253.840.161	9.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	8.070.427.272	3.215.055.923
Công ty Cổ phần Indoba Trading	341.175.000	-
Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	261.961.614	-
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	84.678.862	331.405.775
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	744.944.885
	<u>18.012.082.909</u>	<u>13.391.406.583</u>
iv) Số tiền đi vay (Thuyết minh 15)		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	<u>140.000.000.000</u>	<u>-</u>
v) Chi phí lãi vay		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	<u>14.805.369.864</u>	<u>7.048.536.987</u>

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

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

	2022 VND	2021 VND
vi) Số tiền cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	-	900.000.000.000
vii) Thu hồi tiền cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	-	900.000.000.000
viii) Thu nhập lãi từ cho vay		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	-	1.790.136.986
ix) BCC phải trả		
<i>Trả tiền hợp tác kinh doanh</i>		
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	239.024.390.244	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	2.169.863.014	300.000.000.000
	<u>241.194.253.258</u>	<u>300.000.000.000</u>
<i>Nhận tiền hợp tác kinh doanh</i>		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	-	300.000.000.000
	<u>-</u>	<u>310.000.000.000</u>
<i>Chi phí lãi từ hợp tác kinh doanh</i>		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	1.102.000.001	1.047.654.795
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	-	2.169.863.014
	<u>1.102.000.001</u>	<u>3.217.517.809</u>
	<u>242.296.253.259</u>	<u>613.217.517.809</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	2022 VND	2021 VND
x) BCC phải thu		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty TNHH Phoenix Mountain	606.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	520.660.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thăng Phương	196.000.000.000	-
Công ty Cổ phần White Magnolia	-	830.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	-	132.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	-	44.492.000.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	-	7.200.000.000
	<u>1.723.110.000.000</u>	<u>1.013.692.000.000</u>
Thu hồi tiền hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	131.310.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	13.432.056.997	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	-	422.585.138.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	-	216.551.600.342
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	-	52.200.000.000
	<u>144.742.056.997</u>	<u>691.336.738.342</u>
Thu nhập lãi từ hợp tác kinh doanh		
Công ty Cổ phần White Magnolia	100.430.000.001	67.128.976.713
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	12.534.322.192	-
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	290.200.854	6.977.692.893
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	-	18.950.821.918
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	-	29.384.383.562
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	-	10.990.465.662
	<u>113.254.523.047</u>	<u>133.432.340.748</u>
Chuyển tiền hỗ trợ tài chính		
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	1.950.000.000	-
	<u>1.983.056.580.044</u>	<u>1.838.461.079.090</u>

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

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

	2022 VND	2021 VND
<i>xì) Đầu tư góp vốn vào công ty con</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	700.000.000.000	413.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia	4.653.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Helios Đắc Nông (tên cũ là Công ty Cổ phần Helios Village)	-	160.000.000.000
	<u>704.653.000.000</u>	<u>575.000.000.000</u>
<i>xii) Thoái vốn đầu tư vào công ty con</i>		
Bên liên quan khác	<u>210.000.000.000</u>	<u>-</u>
<i>xiii) Chi trả cổ tức</i>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	280.090.000.000	140.999.998.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	220.200.000.000	25.804.504.000
Ông Nguyễn Thanh Hùng	2.880.000.000	337.497.600
	<u>503.170.000.000</u>	<u>167.142.000.000</u>
<i>xiv) Trả tiền chuyển nhượng cổ phần</i>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	<u>670.000.000.000</u>	<u>-</u>

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

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

	2022 VND	2021 VND
xv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Ban Tổng Giám đốc		
Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	850.000.000	433.333.333
Ông Võ Mạnh Tín	850.000.000	1.170.000.000
Bà Lê Nguyễn Bảo Triều	849.333.333	546.000.000
Ông Lê Nông	628.333.333	390.000.000
Ông Đinh Quang Hà	490.000.000	910.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan	395.813.492	-
Ông Nguyễn Hoàng Hiếu	392.795.455	-
Ông Phạm Minh Hùng	270.000.000	390.000.000
Ông Bùi Thiện Phương Đông	224.670.000	-
Ông Phạm Đức Trung	-	97.391.304
Bà Phạm Nguyễn Ngọc Thương	-	30.000.000
	<u>4.950.945.613</u>	<u>3.966.724.637</u>

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

	2022 VND	2021 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Phải thu từ cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	1.546.227.103	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	1.110.000.000	2.579.000.000
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	1.728.000.000	1.115.604.491
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	388.800.000	1.930.500.000
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	27.000.000	27.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	-	2.200.000.000
	<u>4.800.027.103</u>	<u>7.852.604.491</u>

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

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

	2022 VND	2021 VND
ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Công ty Cổ phần Thăng Phương	196.000.000.000	-
Công ty Cổ phần White Magnolia	30.747.726.028	29.498.976.713
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	5.850.000.000	4.227.967.595
Ông Võ Mạnh Tín	530.000.000	2.032.243.000
Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	50.000.000	-
	<u>233.177.726.028</u>	<u>35.759.187.308</u>
iii) 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	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	-	12.907.000.000
	<u>1.836.450.000.000</u>	<u>842.907.000.000</u>
iv) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 11)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	5.291.113.738	6.011.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	5.139.448.661	2.053.109.511
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	206.566.167	114.887.676
Công ty Cổ phần Indoba Trading	48.045.273	-
Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	9.269.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	1.688.378.851
	<u>10.694.443.239</u>	<u>9.868.076.038</u>

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

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

	2022 VND	2021 VND
v) Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 13)		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	-	1.731.386.302
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	13.800.000	13.800.000
	<u>13.800.000</u>	<u>1.745.186.302</u>
vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 14(a))		
Phải trả từ BCC		
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	-	140.000.000.000
Phải trả từ hợp đồng cho mượn vốn		
Ông Nguyễn Hồ Nam	4.560.000.000	4.560.000.000
Lãi vay phải trả		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	16.536.756.166	-
Lãi từ BCC phải trả		
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	-	99.024.390.244
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	2.149.654.796	1.047.654.795
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	-	2.169.863.014
	<u>2.149.654.796</u>	<u>102.241.908.053</u>
Cổ tức phải trả		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	66.060.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	-	16.246.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hùng	-	820.800.000
	-	<u>83.126.800.000</u>
Phải trả khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	5.828.625
	<u>23.246.410.962</u>	<u>329.934.536.678</u>

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

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

	2022 VND	2021 VND
vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 14(b))		
Phải trả từ BCC		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	10.000.000.000	10.000.000.000
viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 15(a))		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	105.700.000.000	-
ix) Vay dài hạn (Thuyết minh 15(b))		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	80.000.000.000	45.700.000.000

29 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:

	2022 VND	2021 VND
Dưới 1 năm	12.060.500.000	4.817.240.000
Từ 1 đến 5 năm	47.945.254.375	21.034.080.000
Trên 5 năm	6.038.592.000	-
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	66.044.346.375	25.851.320.000

(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 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	21/06/2021	36 tháng	3.000
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn	25/05/2021	24 tháng	500

29 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**(c) Cam kết khác**

Theo Thư Thỏa thuận Phí Dịch vụ Đại lý ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong, Công ty phải thanh toán khoản tiền phí dịch vụ đại lý tương đương 4% mỗi năm trên giá trị mệnh giá trái phiếu của lô trái phiếu trị giá 2.500.000.000.000 Đồng (Thuyết minh 16(b)) cho năm lưu hành thứ ba của trái phiếu bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2023.

30 SỐ LIỆU SO SÁNH


Một vài số liệu so sánh trên báo cáo tài chính riêng được phân loại lại để phù hợp việc trình bày số liệu của năm nay liên quan đến BCC và chi phí phát hành trái phiếu.

Ảnh hưởng của việc phân loại này trên bảng báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:


Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

Mã số		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		
		Theo báo cáo trước đây VND	Phân loại lại VND	Số liệu phân loại lại VND
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.213.212.551.366)	385.408.391.170	(827.804.160.196)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	334.075.660.710	5.416.666.667	339.492.327.377
	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(160.961.648.152)	390.825.057.837	229.863.409.685
08	Tăng các khoản phải thu	(1.538.810.247.910)	(102.413.205.377)	(1.641.223.453.287)
12	Giảm chi phí trả trước	26.762.215.737	(5.416.666.667)	21.345.549.070
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(2.512.663.888.123)	282.995.185.793	(2.229.668.702.330)
27	Thu lãi cho vay và lãi tiền gửi	315.535.966.997	(282.995.185.793)	32.540.781.204
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	1.009.994.062.997	(282.995.185.793)	726.998.877.204

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2023.


Phạm Bảo Trân
Người lập


Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng


Nguyễn Châu Diệu Ân
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật