

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

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



CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

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

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) |
| Bà Lê Nguyễn Bảo Triều | Phó Tổng Giám đốc Điều hành (đến ngày 2 tháng 10 năm 2022) |
| Ông Bùi Thiện Phương Đông | Phó Tổng Giám đốc phụ trách đầu tư 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 Bà Đỗ Lệ Trinh | Phó ban 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 của Công ty đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần BCG Land ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 6 đến trang 71. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BCG Land (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2022, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2023. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 71.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 28 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 Trân
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13561
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm | |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 2022 VND | 2021 VND |
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 4.992.529.019.448 | 3.950.240.757.586 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 19.804.102.873 | 36.961.265.398 |
| 111 | Tiền | | 17.304.102.873 | 35.961.265.398 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | 2.500.000.000 | 1.000.000.000 |
| 120 | Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 7.079.000.000 | 4.560.000.000 |
| 121 | Chứng khoán kinh doanh | 5(a) | 4.560.000.000 | 4.560.000.000 |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5(b) | 2.519.000.000 | - |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | | 2.326.265.750.043 | 3.116.224.874.572 |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 253.120.247.280 | 50.869.199.986 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 276.765.377.566 | 696.139.644.601 |
| 135 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | | - | 163.000.000.000 |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | 8(a) | 1.797.780.125.197 | 2.206.216.029.985 |
| 137 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (1.400.000.000) | - |
| 140 | Hàng tồn kho | 9 | 2.512.295.255.667 | 722.375.522.249 |
| 141 | Hàng tồn kho | | 2.600.433.772.283 | 722.375.522.249 |
| 149 | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (88.138.516.616) | - |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | | 127.084.910.865 | 70.119.095.367 |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | 10(a) | 25.053.149.937 | 7.482.581.126 |
| 152 | Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ | 16(a) | 99.577.228.090 | 62.636.514.241 |
| 153 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 16(a) | 2.454.532.838 | - |

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 71 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN (tiếp theo) | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm | |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 2022 VND | 2021 VND |
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | | 6.564.684.125.847 | 8.973.655.561.319 |
| 210 | Các khoản phải thu dài hạn | | 4.721.380.628.520 | 6.020.542.204.967 |
| 215 | Phải thu về cho vay dài hạn | | - | 190.000.000.000 |
| 216 | Phải thu dài hạn khác | 8(b) | 4.721.380.628.520 | 5.830.542.204.967 |
| 220 | Tài sản cố định | | 101.713.218.965 | 106.948.642.849 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | 11 | 100.865.619.257 | 106.001.214.385 |
| 222 | Nguyên giá | | 125.971.498.763 | 121.672.786.492 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (25.105.879.506) | (15.671.572.107) |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | | 847.599.708 | 947.428.464 |
| 228 | Nguyên giá | | 2.689.701.500 | 1.818.511.700 |
| 229 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (1.842.101.792) | (871.083.236) |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn | | - | 1.486.707.806.662 |
| 241 | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 12(a) | - | 1.202.937.383.603 |
| 242 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12(b) | - | 283.770.423.059 |
| 250 | Đầu tư tài chính dài hạn | | 1.599.572.817.907 | 942.607.222.850 |
| 252 | Đầu tư vào công ty liên kết | 5(c) | 1.575.072.817.907 | 932.107.222.850 |
| 253 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 5(d) | 14.000.000.000 | - |
| 255 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5(b) | 10.500.000.000 | 10.500.000.000 |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | | 142.017.460.455 | 416.849.683.991 |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | 10(b) | 121.962.427.270 | 60.280.589.788 |
| 262 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 31(a) | 681.900.981 | 7.907.375.224 |
| 269 | Lợi thế thương mại | 13 | 19.373.132.204 | 348.661.718.979 |
| 270 | TỔNG TÀI SẢN | | 11.557.213.145.295 | 12.923.896.318.905 |

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 71 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm | |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | 2022 VND | 2021 VND |
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | | 6.321.230.387.646 | 9.440.699.273.541 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | | 3.158.278.765.886 | 2.873.888.816.104 |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | 14 | 619.720.968.919 | 84.973.164.980 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15 | 918.766.137.834 | 207.144.621.980 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16(b) | 112.828.364.980 | 178.116.660.173 |
| 314 | Phải trả người lao động | | 4.920.592.292 | 6.709.126.209 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 17 | 148.640.947.445 | 92.424.180.596 |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | 18(a) | 1.117.799.818.992 | 1.560.199.195.499 |
| 320 | Vay ngắn hạn | 19(a) | 235.601.935.424 | 744.321.866.667 |
| 330 | Nợ dài hạn | | 3.162.951.621.760 | 6.566.810.457.437 |
| 332 | Người mua trả tiền trước dài hạn | | - | 40.000.000.000 |
| 337 | Phải trả dài hạn khác | 18(b) | 441.845.807.529 | 920.251.756.798 |
| 338 | Vay dài hạn | 19(b) | 2.631.108.412.464 | 5.529.371.384.191 |
| 341 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 31(a) | 89.997.401.767 | 77.187.316.448 |
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 5.235.982.757.649 | 3.483.197.045.364 |
| 410 | Vốn chủ sở hữu | | 5.235.982.757.649 | 3.483.197.045.364 |
| 411 | Vốn góp của chủ sở hữu | 21, 22 | 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 | 22 | 229.685.370.142 | 445.587.509.410 |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước | | 25.587.509.410 | 10.617.101.311 |
| 421b | - LNST chưa phân phối của năm nay | | 204.097.860.732 | 434.970.408.099 |
| 429 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 22 | 406.297.387.507 | 1.037.609.535.954 |
| 440 | TỔNG NGUỒN VỐN | | 11.557.213.145.295 | 12.923.896.318.905 |



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

| Mã số | Thuyết minh | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm | |
|-------|--|--|-------------------|
| | | 2022 VND | 2021 VND |
| 01 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.131.925.266.381 | 434.616.675.279 |
| 10 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.131.925.266.381 | 434.616.675.279 |
| 11 | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 885.273.539.237 | 253.475.747.459 |
| 20 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 246.651.727.144 | 181.140.927.820 |
| 21 | Doanh thu hoạt động tài chính | 1.205.134.154.714 | 1.608.995.455.590 |
| 22 | Chi phí tài chính | 721.360.630.623 | 820.519.559.539 |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | 427.580.829.928 | 515.131.100.304 |
| 24 | Phần lỗ trong công ty liên kết | (36.286.674.502) | (8.815.932.441) |
| 25 | Chi phí bán hàng | 108.076.217.760 | 21.426.898.156 |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 124.070.959.226 | 97.047.903.528 |
| 30 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26) | 461.991.399.747 | 842.326.089.746 |
| 31 | Thu nhập khác | 6.138.194.363 | 1.738.854.151 |
| 32 | Chi phí khác | 6.503.511.332 | 7.873.755.880 |
| 40 | Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | (365.316.969) | (6.134.901.729) |
| 50 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 461.626.082.778 | 836.191.188.017 |
| 51 | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành | 102.112.642.535 | 180.979.223.317 |
| 52 | Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 43.368.483.449 | (5.061.495.664) |
| 60 | Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) | 316.144.956.794 | 660.273.460.364 |
| | Phân bổ cho: | | |
| 61 | Công ty mẹ | 256.429.853.438 | 614.970.408.099 |
| 62 | Cổ đông không kiểm soát | 59.715.103.356 | 45.303.052.265 |
| 70 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 23 | 3.156 |
| 71 | Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 23 | 3.156 |



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 71 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

| Mã số | Thuyết minh | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm | |
|--|--|---|--|
| | | 2022 VND | 2021 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 36) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | 461.626.082.778 | 836.191.188.017 |
| | Điều chỉnh cho các khoản: | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và phân bổ lợi thế thương mại | 32 62.756.902.936 | 73.861.187.362 |
| 03 | Các khoản dự phòng | 89.538.516.616 | - |
| 04 | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | - | 9.000 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | (555.012.588.243) | (898.308.312.876) |
| 06 | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | 441.330.829.929 | 520.547.766.971 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 500.239.744.016 | 532.291.838.474 |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | (2.571.974.736.996) | (2.912.343.658.897) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | (251.239.040.278) | (268.753.710.776) |
| 11 | Tăng/(giảm) các khoản phải trả | 1.715.595.364.761 | (1.872.641.450.396) |
| 12 | (Tăng)/giảm chi phí trả trước | (35.381.225.339) | 55.251.831.772 |
| 13 | Tăng chứng khoán kinh doanh | - | (4.560.000.000) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | (373.228.137.228) | (519.512.150.588) |
| 15 | Thuế TNDN đã nộp | 16 (177.146.414.265) | (24.292.087.354) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | (1.193.134.445.329) | (5.014.559.387.765) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | (427.729.400.122) | (31.950.983.058) |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 166.666.667 | - |
| 23 | Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng | (2.519.000.000) | (413.500.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay | - | 50.000.000.000 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | (1.259.507.302.346) | (3.264.856.582.831) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 1.589.852.803.685 | 3.597.833.133.401 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi | 9.568.120.093 | 32.802.391.984 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | (90.168.112.023) | (29.672.040.504) |

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 71 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

| Mã số | Thuyết minh | Năm tài chính kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm | | |
|---|--|--|--|--------------------------|
| | | 2022 VND | 2021 (Phân loại lại - Thuyết minh 36) VND | |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 31 | Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát | 22 | 2.600.000.000.000 | 284.260.000.000 |
| 33 | Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn | 19 | 293.907.034.948 | 6.801.003.000.000 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 19 | (1.124.591.640.121) | (2.091.802.900.000) |
| 36 | Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu | | (503.170.000.000) | (167.142.000.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 1.266.145.394.827 | 4.826.318.100.000 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (17.157.162.525) | (217.913.328.269) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 4 | 36.961.265.398 | 254.874.602.667 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | (9.000) |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4 | 19.804.102.873 | 36.961.265.398 |



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 21.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, môi giới bất động sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có 204 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 203 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn 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 biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) |
| Công ty con | | | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia (i) | 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 (ii) | 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) (iv) | 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 Báp (iii) | Tỉnh Quảng Nam | Kinh doanh bất động sản | - | - | 50,10 | 50,10 |
| 7 | Công ty TNHH Pegas (vi) | 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 (v) | 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 Báp (iii) | 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 (v) | 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 (v) | TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản | - | - | 29,12 | 49,00 |

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

- (i) Theo Nghị quyết số 01A/2021/NQ-HĐQT-BCGL ngày 27 tháng 1 năm 2021, Tập đoàn đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia ("Vxperia"). Trong năm, Tập đoàn tiếp tục góp vốn vào Vxperia.
- (ii) Theo Nghị quyết số 28.2/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 22 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn 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 với tổng giá trị phần vốn góp theo mệnh giá là 502.547.400.000 Đồng (Thuyết minh 3.1).
- (iii) Theo Nghị quyết số 27/2022-NQ-HĐQT-BCGL ngày 10 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng 2% phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp ("Côn Bắp") với tổng giá trị phần vốn góp theo mệnh giá là 7.960.000.000 Đồng (Thuyết minh 3.2(b)). Sau khi chuyển nhượng, Côn Bắp trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.
- (iv) Theo Nghị quyết số 43/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 6 tháng 10 năm 2022, Tập đoàn 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) (Thuyết minh 3.2(d)). 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 Tập đoàn.
- (v) 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, Tập đoàn đã lần lượt 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, Tập đoàn tăng tỷ lệ sở hữu Gia Khang lên 99,41%.

Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 35.1/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 30 tháng 5 năm 2022, Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng 50,41% cổ phần tại Gia Khang (Thuyết minh 3.2(c)). Sau khi chuyển nhượng, Gia Khang trở thành công ty liên kết của Tập đoàn. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land – là công ty con của Gia Khang tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

- (vi) Theo Nghị quyết số 28A/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 21 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã thông qua việc chuyển nhượng 90% phần vốn góp tại Công ty TNHH Pegas ("Pegas") với tổng giá trị phần vốn góp theo mệnh giá là 126.000.000.000 Đồng (Thuyết minh 3.2(a)). Sau khi chuyển nhượng, Pegas trở thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Tập đoàn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính****Công ty con**

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

2.6 Lợi thế thương mại

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

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

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

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

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.8 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

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

2.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Dự phòng giảm giá 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)**2.10 Đầu tư tài chính****(a) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh; 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 hợp nhất. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.5).

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

2.10 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.12 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:

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 Thuê hoạt động

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Chi phí trả trước**

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

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

2.15 Nợ phải trả

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

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

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

2.16 Vay

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

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

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

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

2.17 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.

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

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

2.20 Phân chia lợi nhuận

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.21 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán bất động sản**

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

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

(b) Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả 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 chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản đó;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản đó;
- Tập đoàn không còn nắm giữ hợp đồng mua bán bất động sản như người sở hữu hợp đồng này; và
- Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng mua bán bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

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

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

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

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

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

2.23 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; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ tỷ giá hối đoái.

2.24 Chi phí bán hàng

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

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.27 Các bên liên quan**

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

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

2.28 Báo cáo bộ phận

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

2.29 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về 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 có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3.1);
- Thời gian phân bổ ước tính của chi phí trả trước (Thuyết minh 10);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 11);
- Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 13);
- Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 17); và
- Giá vốn bất động sản đã bán (Thuyết minh 26).

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH**3.1 Mua công ty trong năm**

Vào ngày 22 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 89% vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas (“Indochina”).

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

**Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua
VND**

Tài sản

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 4.042.697.654 |
| Các khoản phải thu khác | 480.647.490.106 |
| Hàng tồn kho | 1.993.828.338.813 |
| Tài sản khác | 253.069.273.809 |

2.731.587.800.382

Nợ phải trả

| | |
|---|-------------------|
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 1.084.111.008.939 |
| Vay ngắn hạn và dài hạn | 466.619.321.341 |
| Nợ phải trả khác | 382.797.855.814 |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả (Thuyết minh 31(a)) | 46.456.160.809 |

1.979.984.346.903

Tài sản thuần

751.603.453.479

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Lợi thế thương mại | 1.072.926.404 |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | (82.676.379.883) |

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Tổng giá phí chi trả bằng tiền | 670.000.000.000 |
| Khoản tiền thu được | (4.042.697.654) |

| | |
|-------------------|-----------------|
| Tiền thuần chi ra | 665.957.302.346 |
|-------------------|-----------------|

Doanh thu thuần và lỗ thuần của Indochina từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày mua lần lượt là 0 Đồng và 138.530.839 Đồng và từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 lần lượt là 350.594.755.320 Đồng và 210.091.960.322 Đồng.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**3.2 Bán công ty trong năm****(a) Bán Công ty TNHH Pegas (“Pegas”)**

Ngày 22 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã bán phần vốn góp tương đương 90% vốn điều lệ tại Pegas với tổng giá chuyển nhượng là 378.000.000.000 Đồng và ghi nhận khoản lãi 252.423.651.822 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 27).

(b) Bán Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (“Cồn Bắp”)

Ngày 10 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã bán phần vốn góp tương đương 2% vốn điều lệ tại Cồn Bắp và ghi nhận khoản lãi 54.605.293.223 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 27).

(c) Bán Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (“Gia Khang”)

Ngày 1 tháng 3 năm 2022 và ngày 21 tháng 4 năm 2022, Tập đoàn đã lần lượt góp thêm vốn vào và nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của Gia Khang làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn từ 59,43% lên 99,41% (Thuyết minh 1(v)). Việc tăng tỷ lệ sở hữu đã được ghi nhận giảm 52.331.992.706 Đồng vào chỉ tiêu LNST chưa phân phối trong vốn chủ sở hữu (Thuyết minh 22).

Ngày 17 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã bán phần vốn góp tương đương 50,41% cổ phần tại Gia Khang với tổng giá chuyển nhượng là 1.285.500.000.000 Đồng và ghi nhận khoản lãi 282.679.884.585 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 27).

(d) Bán Công ty Cổ phần Helios Đắc Nông (tên trước đây là Công ty Cổ phần Helios Village) (“Helios Đắc Nông”)

Ngày 6 tháng 10 năm 2022, Tập đoàn đã bán phần vốn góp tương đương 80% cổ phần tại Helios Đắc Nông với tổng giá chuyển nhượng là 160.000.000.000 Đồng và ghi nhận khoản lãi 12.519.930 Đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 27).

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 4.350.822.203 | 6.068.711.491 |
| Tiền gửi ngân hàng | 12.953.280.670 | 29.892.553.907 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 2.500.000.000 | 1.000.000.000 |
| | <u>19.804.102.873</u> | <u>36.961.265.398</u> |

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 3,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3%/năm).

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

| | 2022 | | 2021 | |
|--|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý (*) VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý (*) VND |
| Cổ phiếu 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 |
| | | <u>-</u> | | <u>-</u> |

(*) Giá trị hợp lý được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(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 |
| (i) Ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn (**) | 2.519.000.000 | 2.519.000.000 | - | - |
| (ii) Dài hạn | | | | |
| Trái phiếu (***) | 10.500.000.000 | 10.500.000.000 | 10.500.000.000 | 10.500.000.000 |

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

(***) 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/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

| | 2022 | | 2021 | |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang (Thuyết minh 1(v)) | 961.954.353.975 | (*) | - | - |
| Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (Thuyết minh 1(iii)) | 513.086.577.411 | (*) | - | - |
| Công ty TNHH Phoenix Mountain | 100.031.886.521 | (*) | 100.000.000.000 | (*) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land (Thuyết minh 1(v)) | - | - | 832.107.222.850 | (*) |
| | <u>1.575.072.817.907</u> | | <u>932.107.222.850</u> | |

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|--------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm | 932.107.222.850 | 358.024.463.768 |
| Chuyển từ công ty con thành công ty liên kết | 1.515.217.584.261 | - |
| Giảm khoản đầu tư trong năm | (835.965.314.702) | (358.024.463.768) |
| Đầu tư thêm trong năm | - | 940.923.155.291 |
| Lỗ từ công ty liên kết | (36.286.674.502) | (8.815.932.441) |
| Số dư cuối năm | <u>1.575.072.817.907</u> | <u>932.107.222.850</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 2022 | | 2021 | |
|--|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND |
| Công ty TNHH Pegas (Thuyết minh 1(vi)) | 14.000.000.000 | (*) | - | - |
| | | | | Dự phòng VND |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 2022 VND | 2021 VND |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Bên thứ ba | | |
| Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần | 176.420.010.000 | 25.000.000.000 |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM (*)</i> | <i>176.420.010.000</i> | - |
| <i>Ông Nguyễn Phan Việt</i> | - | <i>25.000.000.000</i> |
| Khác | 73.940.798.180 | 22.459.759.605 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | 2.759.439.100 | 3.409.440.381 |
| | <u>253.120.247.280</u> | <u>50.869.199.986</u> |

(*) Số dư này 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, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bên thứ ba | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid | 98.375.000.000 | - |
| Khác | 14.526.078.026 | 27.584.878.693 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | 163.864.299.540 | 668.554.765.908 |
| | <u>276.765.377.566</u> | <u>696.139.644.601</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

| | 2022 | | 2021 | |
|--|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu từ BCC | 1.200.042.000.000 | - | 1.768.106.000.000 | - |
| Bên thứ ba | | | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Chi Thủy (i) | 720.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Vạn Đạt (ii) | 177.627.000.000 | - | 601.691.000.000 | - |
| Khác | 106.415.000.000 | - | 766.415.000.000 | - |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | | | | |
| Công ty Cổ phần Thăng Phương (iii) | 196.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần White Magnolia | - | - | 400.000.000.000 | - |
| Thanh toán theo hợp đồng nguyên tắc (*) | 360.000.000.000 | - | - | - |
| Lãi phải thu từ BCC và cho vay | 226.103.542.738 | - | 279.961.943.792 | - |
| Bên thứ ba | 195.355.816.710 | - | 149.492.439.245 | - |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | 30.747.726.028 | - | 130.469.504.547 | - |
| Tạm ứng thực hiện dự án | 8.445.244.256 | - | 137.145.184.001 | - |
| Bên thứ ba | 7.865.244.256 | - | 135.112.941.001 | - |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | 580.000.000 | - | 2.032.243.000 | - |
| Đặt cọc, ký quỹ, ký cược | 38.600.000 | - | 59.100.000 | - |
| Khác | 3.150.738.203 | - | 20.943.802.192 | - |
| | <u>1.797.780.125.197</u> | <u>-</u> | <u>2.206.216.029.985</u> | <u>-</u> |

(*) 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(a) Ngắn hạn (tiếp theo)

- (i) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 2908/2022/HTKD/CASA-CHITHUY ngày 29 tháng 8 năm 2022 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Dịch vụ Chi Thủy, nhằm hợp tác mua cổ phần công ty dự án bất động sản với tổng số tiền hợp tác là 720.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 1 năm kể từ ngày ký kết Hợp đồng. 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 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 phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải thu này đã được thu hồi.
- (iii) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

8 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 | 4.688.720.000.000 | - | 5.564.070.838.072 | - |
| Bên thứ ba | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Orchid (i) | 1.278.436.000.000 | - | 1.278.436.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Plus Investment (ii) | 441.564.000.000 | - | 436.064.285.377 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Vũ Tuấn (iii) | 300.000.000.000 | - | 1.047.945.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê (iv) | 389.350.000.000 | - | - | - |
| Khác | 442.920.000.000 | - | 665.760.000.000 | - |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) (v) | 1.836.450.000.000 | - | 2.135.865.552.695 | - |
| Tạm ứng thực hiện dự án | 14.028.000.000 | - | 212.631.781.000 | - |
| Kỳ quỹ, kỳ cược | 13.140.000.000 | - | 10.435.000.000 | - |
| Khác | 5.492.628.520 | - | 43.404.585.895 | - |
| | <u>4.721.380.628.520</u> | <u>-</u> | <u>5.830.542.204.967</u> | <u>-</u> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

- (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 2805/2021/HTKD/CASA-VUTUAN ngày 28 tháng 5 năm 2021 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Thương mại Vũ Tuấn, nhằm mua cổ phần công ty dự án bất động sản tại TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh với tổng số tiền hợp tác là 300.000.000.000 Đồng. Thời 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.
- (iv) 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 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 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.
- (v) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 HÀNG TỒN KHO

| | 2022 | | 2021 | |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Thành phẩm bất động sản (i) | 712.545.454.571 | (88.138.516.616) | - | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.887.574.570.750 | - | 722.002.915.839 | - |
| <i>Dự án Malibu Hội An (i)</i> | 1.608.883.180.411 | - | - | - |
| <i>Dự án King Crown Village (ii)</i> | 123.699.688.088 | - | 427.456.913.630 | - |
| <i>Dự án Casa Marina Resort (iii)</i> | 131.988.043.092 | - | 85.963.623.202 | - |
| <i>Khác</i> | 23.003.659.159 | - | 208.582.379.007 | - |
| Nguyên vật liệu | 196.293.894 | - | 207.298.081 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 41.774.822 | - | 120.571.380 | - |
| Hàng hóa | 75.678.246 | - | 44.736.949 | - |
| | <u>2.600.433.772.283</u> | <u>(88.138.516.616)</u> | <u>722.375.522.249</u> | <u>-</u> |

(i) Thẻ hiện dự án Khu Nghỉ mát Malibu MGM Hội An theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với mã số dự án 5412511324 được cấp bởi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam lần đầu ngày 10 tháng 01 năm 2016 và các lần thay đổi do công ty con là Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas làm chủ đầu tư.

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

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

Tổng chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 44.510.708.541 Đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 76.194.879.342 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, hàng tồn kho của Tập đoàn với giá trị là 2.151.987.424.733 Đồng đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay từ ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 28.191.951.626 Đồng) (Thuyết minh 19).

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lưu ký trái phiếu | 25.000.000.000 | - |
| Chi phí quảng cáo và bán hàng | - | 7.179.207.295 |
| Khác | 53.149.937 | 303.373.831 |
| | <u>25.053.149.937</u> | <u>7.482.581.126</u> |

(b) Dài hạn

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí hoa hồng (*) | 68.850.820.405 | 15.908.857.814 |
| Chi phí tư vấn vận hành (**) | 39.269.517.558 | - |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 3.656.681.672 | 8.105.937.651 |
| Khác | 10.185.407.635 | 36.265.794.323 |
| | <u>121.962.427.270</u> | <u>60.280.589.788</u> |

(*) Số dư chủ yếu bao gồm chi phí hoa hồng cho dự án Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An.

(**) Số dư chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn thiết kế và phát triển liên quan đến việc vận hành Khu nghỉ mát Malibu MGM Hội An, dự kiến chính thức vận hành trong quý 4 năm 2023.

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

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Số dư đầu năm | 60.280.589.788 | 54.038.877.241 |
| Tăng từ hợp nhất kinh doanh | 203.207.979.960 | - |
| Tăng trong năm | 39.292.509.312 | 19.849.909.297 |
| Phân bổ trong năm | (141.081.098.840) | (13.608.196.750) |
| Giảm do thoái vốn công ty con | (39.737.552.950) | - |
| Số dư cuối năm | <u>121.962.427.270</u> | <u>60.280.589.788</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị quản lý VND | Tổng cộng VND |
|---|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 | 76.879.392.693 | 17.869.109.432 | 25.977.879.876 | 946.404.491 | 121.672.786.492 |
| Tăng từ hợp nhất kinh doanh | - | 259.627.273 | 777.255.454 | - | 1.036.882.727 |
| Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 12) | - | - | 8.101.985.454 | - | 8.101.985.454 |
| Mua trong năm | - | - | 1.543.998.546 | 225.792.056 | 1.769.790.602 |
| Giảm do thanh lý | - | (222.727.273) | - | - | (222.727.273) |
| Giảm do thoái vốn công ty con | - | - | (6.031.772.637) | (355.446.602) | (6.387.219.239) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 76.879.392.693 | 17.906.009.432 | 30.369.346.693 | 816.749.945 | 125.971.498.763 |
| Giá trị khấu hao lũy kế | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 | 6.126.452.210 | 3.834.763.423 | 5.337.102.039 | 373.254.435 | 15.671.572.107 |
| Tăng từ hợp nhất kinh doanh | - | 118.083.415 | 421.013.346 | - | 539.096.761 |
| Khấu hao trong năm | 3.886.180.344 | 2.503.611.900 | 4.001.587.127 | 247.943.434 | 10.639.322.805 |
| Giảm do thanh lý | - | (83.643.415) | - | - | (83.643.415) |
| Giảm do thoái vốn công ty con | - | - | (1.641.116.477) | (19.352.275) | (1.660.468.752) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 10.012.632.554 | 6.372.815.323 | 8.118.586.035 | 601.845.594 | 25.105.879.506 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 | 70.752.940.483 | 14.034.346.009 | 20.640.777.837 | 573.150.056 | 106.001.214.385 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 66.866.760.139 | 11.533.194.109 | 22.250.760.658 | 214.904.351 | 100.865.619.257 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 226.050.000 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: Không có).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 9.238.858.287 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 752.263.135 Đồng) (Thuyết minh 19).

12 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**(a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

| | 2022 | | 2021 | |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND |
| Dự án King Crown Infinity (i) | - | - | 1.191.666.993.603 | 1.191.666.993.603 |
| Dự án Pegas | - | - | 9.045.000.000 | 9.045.000.000 |
| Khác | - | - | 2.225.390.000 | 2.225.390.000 |
| | - | - | 1.202.937.383.603 | 1.202.937.383.603 |

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư thể hiện dự án khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại Phường Bình Thọ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh do Gia Khang là chủ đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Gia Khang không còn là công ty con của Tập đoàn.

(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 2022 VND | 2021 VND |
|-------------------------------------|-------------|-----------------|
| Dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp | - | 283.770.423.059 |

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Số dư đầu năm | 283.770.423.059 | 254.716.831.901 |
| Tăng trong năm | 65.800.382.130 | 29.053.591.158 |
| Chuyển sang TSCĐ (Thuyết minh 11) | (8.101.985.454) | - |
| Giảm do thoái vốn công ty con | (341.468.819.735) | - |
| Số dư cuối năm | - | 283.770.423.059 |

13 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Biến động của lợi thế thương mại trong năm như sau:

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu năm | 412.884.570.247 | 412.884.570.247 |
| Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 3.1) | 1.072.926.404 | - |
| Giảm do bán công ty con | (319.026.058.969) | - |
| Số dư cuối năm | <u>94.931.437.682</u> | <u>412.884.570.247</u> |
| Giá trị phân bổ lũy kế | | |
| Số dư đầu năm | 64.222.851.268 | 369.803.157 |
| Phân bổ trong năm (Thuyết minh 30) | 51.583.514.738 | 63.853.048.111 |
| Giảm do bán công ty con | (40.248.060.528) | - |
| Số dư cuối năm | <u>75.558.305.478</u> | <u>64.222.851.268</u> |
| Giá trị còn lại | | |
| Số dư đầu năm | 348.661.718.979 | 412.514.767.090 |
| Số dư cuối năm | <u>19.373.132.204</u> | <u>348.661.718.979</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

14 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 | 4.800.119.095 | 4.800.119.095 | 8.074.007.140 | 8.074.007.140 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | 590.920.849.824 | 590.920.849.824 | 52.899.157.840 | 52.899.157.840 |
| Phải trả từ chuyển nhượng vốn góp | 24.000.000.000 | 24.000.000.000 | 24.000.000.000 | 24.000.000.000 |
| | <u>619.720.968.919</u> | <u>619.720.968.919</u> | <u>84.973.164.980</u> | <u>84.973.164.980</u> |

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 2022 VND | 2021 VND |
|------------|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba | <u>918.766.137.834</u> | <u>207.144.621.980</u> |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

16 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 như sau:

| | Tại ngày 1.1.2022 VND | Số phát sinh trong năm VND | Tăng do hợp nhất công ty con VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Cán trừ VND | Giảm do thoái vốn công ty con VND | Tại ngày 31.12.2022 VND |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| (a) | (a) | (b) | (c) | (d) | (e) | (g) | (h) = (a) + (b) + (c) - (d) - (e) - (g) |
| Phải thu | | | | | | | |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 62.636.514.241 | 93.205.713.628 | 61.552.022.660 | - | 82.474.183.897 (2.454.532.838) | 35.342.838.542 | 99.577.228.090 2.454.532.838 |
| Thuế TNDN nộp thừa | - | - | - | - | - | - | - |
| | <u>62.636.514.241</u> | <u>93.205.713.628</u> | <u>61.552.022.660</u> | <u>-</u> | <u>80.019.651.059</u> | <u>35.342.838.542</u> | <u>102.031.760.928</u> |
| Phải nộp | | | | | | | |
| Thuế TNDN – hiện hành | 172.232.678.130 | 102.112.642.535 | 4.163.648.241 | 177.146.414.265 | (2.454.532.838) | 12.686.746.802 | 91.130.340.677 |
| Thuế GTGT đầu ra | 4.900.320.496 | 117.451.407.861 | - | 19.482.077.922 | 82.474.183.897 | - | 20.395.466.538 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 981.661.547 | 6.815.938.239 | 316.798.885 | 6.593.530.924 | - | 218.309.982 | 1.302.557.765 |
| Các loại thuế khác | 2.000.000 | 239.557.435 | 8.051.547 | 249.608.982 | - | - | - |
| | <u>178.116.660.173</u> | <u>226.619.546.070</u> | <u>4.488.498.673</u> | <u>203.471.632.093</u> | <u>80.019.651.059</u> | <u>12.905.056.784</u> | <u>112.828.364.980</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|------------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, lãi phải trả BCC | 79.101.351.202 | 64.889.839.494 |
| Trích trước chi phí xây dựng | 39.747.081.511 | - |
| Trích trước chi phí tiền sử dụng đất theo thẩm định | 16.731.461.000 | 16.796.062.630 |
| Chi phí tư vấn, lưu ký và đại lý phát hành trái phiếu | 11.739.726.027 | 10.000.000.000 |
| Khác | 1.321.327.705 | 738.278.472 |
| | <u>148.640.947.445</u> | <u>92.424.180.596</u> |

18 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

| | 2022 VND | 2021 VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Phải trả từ BCC | 720.000.000.000 | 901.140.149.908 |
| <i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Như Ý (i)</i> | 720.000.000.000 | - |
| <i>Công ty Cổ phần White Magnolia</i> | - | 660.000.000.000 |
| <i>Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas</i> | - | 140.000.000.000 |
| <i>Khác</i> | - | 101.140.149.908 |
| Đặt cọc mua bất động sản | 295.210.119.589 | 292.502.574.209 |
| <i>Bà Dương Minh Thi</i> | 160.770.000.000 | - |
| <i>Khác</i> | 134.440.119.589 | 292.502.574.209 |
| Lãi vay, lãi từ BCC phải trả | 96.044.232.880 | 269.338.048.522 |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả | - | 83.126.800.000 |
| Khác | 6.545.466.523 | 14.091.622.860 |
| | <u>1.117.799.818.992</u> | <u>1.560.199.195.499</u> |

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bên thứ ba | 1.089.003.181.735 | 788.044.117.558 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | 28.796.637.257 | 772.155.077.941 |
| | <u>1.117.799.818.992</u> | <u>1.560.199.195.499</u> |

18 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**(a) Ngắn hạn (tiếp theo)**

- (i) Thể hiện khoản phải trả theo BCC số 2908/2022/HĐ-HTĐT/TNY-CASA ngày 29 tháng 8 năm 2022 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Như Ý, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với tổng vốn góp dự kiến là 820.000.0000.000 Đồng. Thời hạn hợp tác là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. 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.

(b) Dài hạn

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Phải trả từ BCC | | |
| Bên thứ ba | | |
| <i>Công ty Cổ phần Daffodils (ii)</i> | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 |
| <i>Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Vạn Đạt</i> | - | 550.000.000.000 |
| <i>Khác</i> | - | 8.885.038.000 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | 42.100.000.000 | 10.000.000.000 |
| Nhận đặt cọc cho thuê (Thuyết minh 34(b)) | 40.000.000.000 | - |
| Quỹ bảo trì dự án | 8.550.138.529 | - |
| Khác | 1.195.669.000 | 1.366.718.798 |
| | <u>441.845.807.529</u> | <u>920.251.756.798</u> |

- (ii) Thể hiện khoản phải trả theo BCC số 1506/2021/HD-HTĐT ngày 15 tháng 6 năm 2021 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Daffodils, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với tổng số tiền hợp tác là 600.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 4 năm kể từ ngày ký hợp đồng. 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có khoản phải trả dài hạn khác nào quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

| 19 | VAY | (a) | Ngắn hạn | Tăng từ hợp nhất | | | Tăng | Giảm | Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND | Giảm do thoái vốn VND | Tại ngày 31.12.2022 VND | |
|----|-----|-----|--|-----------------------|------------------|-----------------|-------------------|----------------|--|--|-------------------------|-------------------------|
| | | | | Tại ngày 1.1.2022 VND | (b) | (c) | | | | | | (d) |
| | | | | 157.200.000 | 366.622.242.029 | - | 342.763.640.121 | - | 91.700.000 | 23.924.101.908 | | |
| | | | Vay ngân hàng (*) | | | | | | | | | |
| | | | Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19(b)) | | | | | | | | | |
| | | | Phát hành trái phiếu (Thuyết minh 20(a)) | | | | | | | | | |
| | | | Chi phí phát hành trái phiếu (5.833.333.333) | 200.000.000.000 | - | - | 200.000.000.000 | - | - | - | | |
| | | | Công ty Cổ phần Dịch vụ Chi Thủy Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) | 549.998.000.000 | - | - | 549.998.000.000 | - | - | - | | |
| | | | (**) | | | | | | | | | |
| | | | Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19(b)) (**) | - | - | 60.000.000.000 | - | - | - | 60.000.000.000 | | |
| | | | | - | - | 45.700.000.000 | - | - | - | 45.700.000.000 | | |
| | | | | 744.321.866.667 | 366.622.242.029 | 211.677.833.516 | 1.092.761.640.121 | 5.833.333.333 | 91.700.000 | 235.601.935.424 | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | (b) | Dài hạn | Tăng từ hợp nhất | | | Tăng | Giảm | Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND | Giảm do thoái vốn VND | Tại ngày 31.12.2022 VND |
| | | | | Tại ngày 1.1.2022 VND | (a) | (b) | (c) | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | Vay ngân hàng (*) | 85.382.000.000 | 99.997.079.312 | 108.207.034.948 | 31.830.000.000 | - | 105.977.833.516 | 102.586.534.948 | 53.191.745.796 | |
| | | | Phát hành trái phiếu (Thuyết minh 20(b)) | 5.500.000.000.000 | - | - | - | - | - | 3.000.000.000.000 | 2.500.000.000.000 | |
| | | | Chi phí phát hành trái phiếu (56.010.615.809) | - | - | - | - | 11.780.554.538 | - | (42.146.727.939) | (2.083.333.332) | |
| | | | Bên liên quan (Thuyết minh 34(b)) (***) | - | - | 125.700.000.000 | - | - | 45.700.000.000 | - | 80.000.000.000 | |
| | | | | 5.529.371.384.191 | 99.997.079.312 | 233.907.034.948 | 31.830.000.000 | 11.780.554.538 | 151.677.833.516 | 3.060.439.807.009 | 2.631.108.412.464 | |

19 VAY (tiếp theo)

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|---|------------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn | | |
| Ngân hàng TMCP Nam Á (i) | 98.929.435.424 | - |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành (ii) | 30.800.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Phú Tài | 172.500.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh | - | 157.200.000 |
| | <u>129.901.935.424</u> | <u>157.200.000</u> |
| Vay dài hạn | | |
| Ngân hàng TMCP Nam Á (i) | 24.991.745.796 | - |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành (ii) | 23.000.000.000 | 84.600.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 12 TP. Hồ Chí Minh (iii) | 5.200.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Phú Tài | - | 402.500.000 |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh | - | 379.500.000 |
| | <u>53.191.745.796</u> | <u>85.382.000.000</u> |

- (i) Thể hiện khoản vay bằng Đồng Việt Nam với tổng hạn mức vay là 600.000.000.000 Đồng nhằm mục đích đầu tư dự án bất động sản tại Tỉnh Quảng Nam, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân và chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án.
- (ii) Thể hiện khoản vay bằng Đồng Việt Nam với tổng hạn mức vay là 100.000.000.000 Đồng nhằm mục đích đầu tư dự án bất động sản tại TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, có thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân và chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thuộc dự án và toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort.
- (iii) Thể 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 11).

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

19 VAY (tiếp theo)

(**) Thể hiện các khoản vay từ Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp với hạn mức vay lần lượt là 60.000.000.000 Đồng và 170.000.000.000 Đồng, lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm, thời hạn từ 12 tháng đến 24 tháng kể từ ngày giải ngân và không có tài sản đảm bảo.

(***) Thể 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 giải ngân và không có tài sản đảm bảo.

20 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 |
| BOND.GKC.2021.01 | - | - | - | 1.500.000.000.000 | 11,0% | 3 năm |
| GKCCH2124002 | - | - | - | 1.000.000.000.000 | 11,0% | 3 năm |
| CBECH2123001 | - | - | - | 500.000.000.000 | 11,0% | 2 năm |
| | <u>2.500.000.000.000</u> | | | <u>5.500.000.000.000</u> | | |

(i) 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 tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (Thuyết minh 8(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 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 cá 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/HN

22 TÌNH HÌNH TẶNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | LNST chưa phân phối VND | Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND | Tổng cộng VND |
|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 | 1.757.800.000.000 | 75.091.090.027 | 443.904.061.406 | 2.276.795.151.433 |
| Vốn tăng trong năm | 242.200.000.000 | - | - | 242.200.000.000 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 614.970.408.099 | 45.303.052.265 | 660.273.460.364 |
| Chia cổ tức | - | (250.312.000.000) | - | (250.312.000.000) |
| Mua mới, thành lập mới công ty con | - | - | 548.402.422.283 | 548.402.422.283 |
| Khác | - | 5.838.011.284 | - | 5.838.011.284 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 2.000.000.000.000 | 445.587.509.410 | 1.037.609.535.954 | 3.483.197.045.364 |
| Vốn tăng trong năm (*) | 2.600.000.000.000 | - | - | 2.600.000.000.000 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 256.429.853.438 | 59.715.103.356 | 316.144.956.794 |
| Chia cổ tức (**) | - | (420.000.000.000) | - | (420.000.000.000) |
| Tặng do mua công ty con | - | - | 82.676.379.883 | 82.676.379.883 |
| Giảm do thoái vốn công ty con | - | - | (232.485.624.392) | (232.485.624.392) |
| Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát | - | (52.331.992.706) | (541.218.007.294) | (593.550.000.000) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 4.600.000.000.000 | 229.685.370.142 | 406.297.387.507 | 5.235.982.757.649 |

(*) 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.

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

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

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND) | 256.429.853.438 | 614.970.408.099 |
| Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) | - | - |
| | <u>256.429.853.438</u> | <u>614.970.408.099</u> |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu) | 389.681.913 | 194.857.150 |
| Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND) | <u>658</u> | <u>3.156</u> |

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 39.434,18 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 86,8 Đô la Mỹ).

(b) 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 35(a).

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Doanh thu thuần về chuyển nhượng bất động sản và hợp đồng mua bán bất động sản | 1.092.044.541.977 | 405.634.301.330 |
| Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ liên quan | 22.571.537.343 | 8.139.364.997 |
| Doanh thu thuần về tư vấn quản lý và phát triển dự án | 17.309.187.061 | 20.843.008.952 |
| | <u>1.131.925.266.381</u> | <u>434.616.675.279</u> |

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và hợp đồng mua bán bất động sản | 762.105.548.711 | 221.080.419.658 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ liên quan | 24.344.958.770 | 19.055.811.138 |
| Giá vốn tư vấn quản lý và phát triển dự án | 10.684.515.140 | 13.339.516.663 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 88.138.516.616 | - |
| | <u>885.273.539.237</u> | <u>253.475.747.459</u> |

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | 2022 VND | 2021 VND |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Lãi từ BCC | 613.842.492.544 | 717.970.324.533 |
| Lãi từ chuyển nhượng vốn (Thuyết minh 3.2) | 589.721.349.560 | 875.000.000.000 |
| Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay | 875.705.376 | 5.168.990.126 |
| Lãi từ đầu tư trái phiếu | 674.625.000 | 10.856.140.931 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | 19.982.234 | - |
| | <u>1.205.134.154.714</u> | <u>1.608.995.455.590</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09 – DN/HN

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu | 427.580.829.928 | 515.131.100.304 |
| Chi phí lãi từ BCC | 146.874.906.257 | 253.244.425.204 |
| Chi phí phát hành và quản lý trái phiếu | 117.891.686.814 | 50.824.671.436 |
| Chiết khấu thanh toán | 29.008.178.644 | - |
| Khác | 5.028.980 | 1.319.362.595 |
| | <u>721.360.630.623</u> | <u>820.519.559.539</u> |

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí môi giới | 54.419.086.451 | 15.871.688.962 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 17.618.315.202 | 194.012.111 |
| Chi phí quảng cáo bán hàng | 33.523.560.776 | 184.378.404 |
| Chi phí nhân viên | 909.058.716 | 3.340.821.855 |
| Khác | 1.606.196.615 | 1.835.996.824 |
| | <u>108.076.217.760</u> | <u>21.426.898.156</u> |

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lợi thế thương mại phân bổ (Thuyết minh 13) | 51.583.514.738 | 63.853.048.111 |
| Chi phí nhân viên | 31.576.240.170 | 14.435.632.954 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 27.630.502.922 | 11.031.034.948 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 4.237.204.915 | 3.216.818.617 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | 1.400.000.000 | - |
| Khác | 7.643.496.481 | 4.511.368.898 |
| | <u>124.070.959.226</u> | <u>97.047.903.528</u> |

31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)**(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại: | | |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng | - | - |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng | 681.900.981 | 7.907.375.224 |
| | <u>681.900.981</u> | <u>7.907.375.224</u> |
| | 2022 | 2021 |
| | VND | VND |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả: | | |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả sau 12 tháng | 50.298.011.884 | - |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng | 39.699.389.883 | 77.187.316.448 |
| | <u>89.997.401.767</u> | <u>77.187.316.448</u> |
| | <u>(89.315.500.786)</u> | <u>(69.279.941.224)</u> |

31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”) (tiếp theo)**(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)**

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại | 7.907.375.224 | - |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả | (77.187.316.448) | - |
| Số dư đầu năm | (69.279.941.224) | - |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 31(b)) | (43.368.483.449) | 5.061.495.664 |
| Phát sinh do thoái vốn công ty con | 69.789.084.696 | - |
| Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh trong năm (Thuyết minh 3.1) | (46.456.160.809) | (74.341.436.888) |
| Số dư cuối năm | <u>(89.315.500.786)</u> | <u>(69.279.941.224)</u> |
| Trong đó: | | |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại | 681.900.981 | 7.907.375.224 |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả | <u>(89.997.401.767)</u> | <u>(77.187.316.448)</u> |

Tài sản thuế TNDN hoãn lại phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh. Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ khoản đánh giá lại tài sản của công ty con hợp nhất và khoản hoàn nhập dự phòng đầu tư trong năm.

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2022 là 20% (2021: 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.

31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”) (tiếp theo)**(b) Thuế TNDN hiện hành**

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 461.626.082.778 | 836.191.188.017 |
| Thuế tính ở thuế suất 20% | 92.325.216.555 | 167.238.237.603 |
| Điều chỉnh: | | |
| Lợi thế thương mại phân bổ | 10.316.702.948 | 12.770.609.622 |
| Chi phí không được khấu trừ | 1.254.369.235 | 4.767.563.577 |
| Lỗi tính thuế đã được sử dụng | (28.904.684) | (4.086.113.537) |
| Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại | 44.714.763.820 | 2.676.726.862 |
| Dự phòng thiếu của năm trước | 5.577.742.163 | - |
| Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con | (15.936.098.953) | - |
| Phần lỗ trong công ty liên kết | 7.257.334.900 | 1.763.186.488 |
| Ảnh hưởng từ trích lập dự phòng đầu tư | - | (9.170.669.432) |
| Khác | - | (41.813.530) |
| Chi phí thuế TNDN (*) | <u>145.481.125.984</u> | <u>175.917.727.653</u> |
| Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất: | | |
| Thuế TNDN - hiện hành | 102.112.642.535 | 180.979.223.317 |
| Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 31(a)) | 43.368.483.449 | (5.061.495.664) |
| | <u>145.481.125.984</u> | <u>175.917.727.653</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.

32 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 Tập đoàn, 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 phát triển bất động sản để bán | 1.432.162.458.419 | 1.226.969.918.347 |
| Chi phí nhân viên | 43.783.379.696 | 30.122.323.957 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 83.875.414.948 | 16.195.021.633 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại | 62.756.902.936 | 73.861.187.362 |
| Chi phí hoa hồng bán hàng | 54.419.086.451 | 15.871.688.962 |
| Chi phí khác | 21.488.260.492 | 15.202.032.454 |
| | <u>1.698.485.502.942</u> | <u>1.378.222.172.715</u> |

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

| Tên | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ("Bamboo Capital") | Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | Chủ sở hữu |
| Ông Nguyễn Hồ Nam | Chủ sở hữu |
| Ông Nguyễn Thanh Hùng | Chủ sở hữu |
| Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền | Nhân sự quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH 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 Cổ phần Bảo hiểm AAA | Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng | Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital |
| Công ty Cổ phần Indoba Trading | Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital |
| Công ty Cổ phần BCG Energy | Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital |
| Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long | Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên | Công ty thành viên thuộc tập đoàn Bamboo Capital |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng lượng sạch | 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 |
| Bên liên quan khác | Người đại diện pháp luật của công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital |

34 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 | 2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| i) Doanh thu cung cấp dịch vụ | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang | 12.070.136.064 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios | 1.398.677.863 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | 351.389.216 | 744.944.885 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng lượng sạch | 320.342.418 | 252.042.816 |
| Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long | 300.000.000 | 335.874.727 |
| Công ty Cổ phần BCG Energy | 127.576.527 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital | 15.222.777 | 2.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng | 4.796.296 | - |
| Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas (*) | - | 15.094.740.000 |
| | <u>14.588.141.161</u> | <u>18.427.602.428</u> |

(*) Công ty này đã trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 22 tháng 3 năm 2022 (Thuyết minh 1(ii)).

ii) Mua dịch vụ

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | 909.569.633.943 | 207.081.555.275 |
| 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 | - |
| | <u>927.497.037.990</u> | <u>219.396.611.198</u> |

34 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| iii) 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> |
| iv) Số tiền đi vay | | |
| 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>-</u> |
| vi) Chi trả cổ tức | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | 280.090.000.000 | 140.999.998.400 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital | 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> |
| vii) Thoái vốn đầu tư vào công ty con | | |
| Bên liên quan khác | <u>210.000.000.000</u> | <u>-</u> |

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

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|---|------------------------|--------------------------|
| viii) BCC phải trả | | |
| <i>Trả tiền hợp tác kinh doanh</i> | | |
| Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê | 2.169.863.014 | 300.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần White Magnolia | 716.267.054.794 | - |
| | <u>718.436.917.808</u> | <u>300.000.000.000</u> |
| <i>Nhận tiền hợp tác kinh doanh</i> | | |
| Công ty Cổ phần White Magnolia | - | 660.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê | - | 300.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên | - | 10.000.000.000 |
| | <u>-</u> | <u>970.000.000.000</u> |
| <i>Chi phí lãi từ hợp tác kinh doanh</i> | | |
| Công ty Cổ phần White Magnolia | 35.007.123.287 | 21.244.931.507 |
| 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>36.109.123.288</u> | <u>24.462.449.316</u> |
| | <u>754.546.041.096</u> | <u>1.294.462.449.316</u> |

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

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| ix) BCC phải thu | | |
| <i>Chuyển tiền hợp tác kinh doanh</i> | | |
| 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 | 110.000.000.000 | 1.460.000.000.000 |
| | <u>1.833.110.000.000</u> | <u>1.460.000.000.000</u> |
| <i>Thu hồi tiền hợp tác kinh doanh</i> | | |
| Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê | 131.310.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần White Magnolia | 510.000.000.000 | 255.178.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios | - | 216.551.600.342 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | 212.250.238.948 | 106.415.243.836 |
| | <u>853.560.238.948</u> | <u>578.144.844.178</u> |
| <i>Thu nhập lãi từ hợp tác kinh doanh</i> | | |
| Công ty Cổ phần White Magnolia | 117.900.410.960 | 108.820.483.562 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | 26.313.808.220 | 87.887.145.682 |
| Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê | 12.534.322.192 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios | - | 18.950.821.918 |
| | <u>156.748.541.372</u> | <u>215.658.451.162</u> |
| | <u>2.843.418.780.320</u> | <u>2.253.803.295.340</u> |

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

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6) | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang | 1.451.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios | 849.632.500 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng lượng sạch | 240.726.000 | 500 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | 117.438.850 | 37.913.390 |
| Công ty Cổ phần BCG Energy | 40.999.750 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng | 28.422.000 | 28.422.000 |
| Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long | 27.000.000 | 27.500.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital | 4.220.000 | 2.200.000.000 |
| Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas (*) | - | 1.115.604.491 |
| | <u>2.759.439.100</u> | <u>3.409.440.381</u> |
| ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7) | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | 163.864.299.540 | 668.554.765.908 |
| iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a)) | | |
| Công ty Cổ phần Thăng Phương | 196.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần White Magnolia | 30.747.726.028 | 446.012.483.562 |
| Ông Võ Mạnh Tín | 530.000.000 | 2.032.243.000 |
| Bà Nguyễn Châu Diệu Ân | 50.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land (**) | - | 50.206.071.234 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | - | 34.250.949.751 |
| | <u>227.327.726.028</u> | <u>532.501.747.547</u> |

(**) Công ty này không còn là công ty liên kết của Tập đoàn từ ngày 17 tháng 6 năm 2022 (Thuyết minh 1(v)).

34 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 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b)) | | |
| 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 | 104.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | - | 637.665.552.695 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ An Khang Land (**) | - | 564.200.000.000 |
| | <u>1.836.450.000.000</u> | <u>2.135.865.552.695</u> |
| v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14) | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | 580.247.713.590 | 44.700.089.167 |
| 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 | 5.229.105.961 | 2.091.766.811 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng | 95.601.862 | 95.601.862 |
| Công ty Cổ phần Indoba Trading | 48.045.273 | - |
| Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA | 9.269.400 | - |
| | <u>590.920.849.824</u> | <u>52.899.157.840</u> |

34 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 |
|--|------------------------|------------------------|
| vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 18(a)) | | |
| Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp | 16.536.756.166 | - |
| Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền | 5.550.226.295 | - |
| Ông Nguyễn Hồ Nam | 4.560.000.000 | 4.560.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên | 2.149.654.796 | 1.047.654.795 |
| Công ty Cổ phần White Magnolia | - | 681.244.931.507 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | - | 66.065.828.625 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital | - | 16.246.000.000 |
| Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê | - | 2.169.863.014 |
| Ông Nguyễn Thanh Hùng | - | 820.800.000 |
| | <u>28.796.637.257</u> | <u>772.155.077.941</u> |
| vii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 18(b)) | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios | 40.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải | 32.100.000.000 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| | <u>82.100.000.000</u> | <u>10.000.000.000</u> |
| viii) Người mua trả tiền trước dài hạn | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios | - | 40.000.000.000 |
| ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 19(a)) | | |
| Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp | <u>105.700.000.000</u> | <u>-</u> |
| x) Vay dài hạn (Thuyết minh 19(b)) | | |
| Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp | <u>80.000.000.000</u> | <u>-</u> |

35 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Dưới 1 năm | 12.060.500.000 | 6.670.346.208 |
| Từ 1 đến 5 năm | 47.945.254.375 | 28.745.344.361 |
| Trên 5 năm | 6.038.592.000 | 19.365.249.103 |
| Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu | <u>66.044.346.375</u> | <u>54.780.939.672</u> |

(b) Cam kết vốn

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

| | 2022 VND | 2021 VND |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí xây dựng dự án | <u>2.735.676.924.313</u> | <u>2.316.047.173.893</u> |

(c) Bảo lãnh

Tập đoàn cam kết bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của các lô trái phiếu phát hành 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 | <u>500</u> |

(d) Cam kết khác

Theo Thư Thỏa thuận Phí Dịch vụ Đại lý ngày 29 tháng 3 năm 2021 giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong, Tập đoàn 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 20(b)) cho năm lưu hành thứ ba của trái phiếu bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2023.

36 SỐ LIỆU SO SÁNH

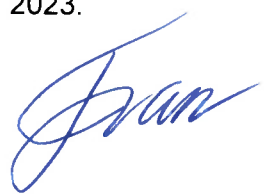
Một vài số liệu so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất được phân loại lại để phù hợp việc trình bày số liệu của năm nay liên quan đến BCC và chi phí phát hành trái phiếu.

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

| 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 | (1.616.278.637.409) | 717.970.324.533 | (898.308.312.876) |
| 06 | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | 515.131.100.304 | 5.416.666.667 | 520.547.766.971 |
| 08 | (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | (191.095.152.726) | 723.386.991.200 | 532.291.838.474 |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | (2.444.067.568.950) | (468.276.089.947) | (2.912.343.658.897) |
| 12 | Giảm chi phí trả trước | 60.668.498.439 | (5.416.666.667) | 55.251.831.772 |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | (5.264.253.622.351) | 249.694.234.586 | (5.014.559.387.765) |
| 27 | Thu lãi cho vay và lãi tiền gửi | 282.496.626.570 | (249.694.234.586) | 32.802.391.984 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 220.022.194.082 | (249.694.234.586) | (29.672.040.504) |

Báo cáo tài chính hợp nhất 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