

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC & SỞ GD&ĐT HÀ NỘI**

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

**I. Thông tin Công ty: Công ty Cổ phần BVLand**

- Mã chứng khoán: **BVL**
- Mã số thuế: **0102983609**
- Trụ sở chính: Số 92, phố Trúc Khê, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.355 60999 Website: <https://bvland.vn>
- Người được UQ CBTT: **Ông Nguyễn Vũ Thiện** – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
- Địa chỉ: P514 K2 ĐT Việt Hưng, P. Giang Biên, Q. Long Biên, TP. Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.355 60999
- Loại thông tin công bố:  
 24 giờ  Bất thường khác  Theo yêu cầu  Định kỳ

**II. Nội dung thông tin công bố:**

- Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023.
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2023.

(chi tiết theo tài liệu đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 30/01/2024 tại đường dẫn <https://bvland.vn/pages/quan-he-co-dong>

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

- **Nơi nhận:**
- Như Kính gửi;
- Lưu VP.HĐQT.



**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Vũ Thiện**



Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/01/2024 tại đường dẫn: <https://bvland.vn/pages/quan-he-co-dong>

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

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC BV Land;
- Văn bản giải trình.



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Vũ Thiện**





CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 4 – NĂM 2023**



## NỘI DUNG

Trang

---

### Báo cáo Tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	01-02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	04
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	05-25

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.150.053.888.408</b>	<b>1.510.164.127.219</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>30.158.198.089</b>	<b>145.427.046.462</b>
1. Tiền	111		24.658.198.089	21.825.796.748
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.500.000.000	123.601.249.714
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	<b>26.067.029.240</b>	<b>93.984.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		16.354.203.333	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	122		(1.151.396.093)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10.864.222.000	93.984.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>521.189.827.772</b>	<b>619.584.589.658</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	131.985.255.791	367.884.622.981
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	19.754.480.643	18.703.981.911
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.06	265.529.000.000	135.900.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	124.211.366.001	118.197.104.366
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.05	(20.290.274.663)	(21.101.119.600)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>536.122.369.238</b>	<b>593.104.529.461</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.07	536.122.369.238	593.104.529.461
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>36.516.464.069</b>	<b>58.063.961.638</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08	27.498.392.377	27.233.585.169
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.09	7.279.021.841	29.565.348.270
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.09	1.739.049.851	1.265.028.199
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>309.878.011.152</b>	<b>315.295.522.023</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.557.000.000</b>	<b>1.230.000.000</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216		1.557.000.000	1.230.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28.570.499.537</b>	<b>31.223.911.180</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	28.570.499.537	31.223.911.180
- Nguyên giá	222		68.354.469.265	68.054.360.047
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(39.783.969.728)	(36.830.448.867)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>232.385.691.319</b>	<b>237.847.340.048</b>
- Nguyên giá	231		249.839.956.934	249.839.956.934
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(17.454.265.615)	(11.992.616.886)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>10.550.000.000</b>	<b>600.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		10.896.275.000	946.275.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(346.275.000)	(346.275.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>36.814.820.296</b>	<b>44.394.270.795</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08	574.775.885	1.535.563.054
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.114.419.536	3.107.957.890
3. Lợi thế thương mại	269		33.125.624.875	39.750.749.851
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.459.931.899.560</b>	<b>1.825.459.649.242</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2023	01/01/2023
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>498.775.920.401</b>	<b>902.121.495.099</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>431.006.158.006</b>	<b>524.422.226.661</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	25.399.067.199	125.384.118.077
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	80.502.423.799	130.904.859.517
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	12.286.076.187	16.478.629.319
4. Phải trả người lao động	314		3.122.641.362	10.490.218.782
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	2.845.301.429	4.634.125.154
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		758.700.693	860.231.634
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	51.461.694.045	31.972.636.096
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	251.188.929.593	201.192.518.906
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.441.323.699	2.504.889.176
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>67.769.762.395</b>	<b>377.699.268.438</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337		30.168.141.142	29.816.516.774
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	34.604.148.008	345.715.001.099
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.997.473.245	2.167.750.565
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>961.155.979.159</b>	<b>923.338.154.143</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.17	<b>961.155.979.159</b>	<b>923.338.154.143</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		573.128.000.000	573.128.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		573.128.000.000	573.128.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(286.000.000)	(286.000.000)
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.614.184.986	12.035.966.778
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		174.222.562.762	140.335.560.528
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		137.279.227.020	17.359.816.208
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này	421b		36.943.335.742	122.975.744.320
7. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		201.477.231.411	198.124.626.837
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.459.931.899.560</b>	<b>1.825.459.649.242</b>

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu



Tổng Giám đốc

Lý Tuấn Anh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

(Dạng đầy đủ)  
Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: VND

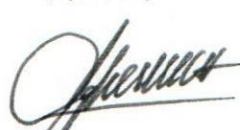
CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 2023	Quý 4 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VII.01	371.425.005.310	383.698.164.115	1.035.173.221.559	1.158.344.511.432
2. Các khoản giảm trừ doanh thu					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	VII.03	371.425.005.310	383.698.164.115	1.035.173.221.559	1.158.344.511.432
4. Giá vốn hàng bán	VII.04	335.682.350.538	293.449.089.878	857.652.736.597	925.230.559.416
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)		35.742.654.772	90.249.074.237	177.520.484.962	233.113.952.016
6. Doanh thu hoạt động tài chính	VII.05	5.847.836.962	5.474.834.710	16.476.889.603	11.728.736.292
7. Chi phí tài chính	VII.06	7.749.469.211	17.642.111.015	42.427.985.806	34.282.018.116
- Trong đó: Chi phí lãi vay		6.619.103.756	17.356.805.094	38.186.008.951	30.866.993.393
8. Chi phí bán hàng	VII.07	6.340.761.006	28.326.389.795	52.133.408.442	48.647.215.386
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VII.07	6.812.646.844	9.903.231.711	33.363.778.879	44.852.373.584
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))		20.687.614.673	39.852.176.426	66.072.201.438	117.061.081.222
11. Thu nhập khác	VII.08	2.910.416.376	3.394.978.762	10.053.466.797	60.616.511.702
12. Chi phí khác	VII.09	366.134.327	3.913.858.733	3.697.338.569	7.306.781.624
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)		2.544.282.049	-518.879.971	6.356.128.228	53.309.730.078
14. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế (50=30+40)		23.231.896.722	39.333.296.455	72.428.329.666	170.370.811.300
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VII.10	5.505.621.075	8.054.399.535	17.526.418.114	26.564.397.504
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		110.538.354	144.213.830	-6.461.646	-280.587.754
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)		17.615.737.293	31.134.683.090	54.908.373.198	144.087.001.550
18.2 Lãi thuộc về các cổ đông của CT mẹ		12.253.947.247	23.838.335.849	37.206.898.381	123.322.995.993
19.1 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		5.361.790.046	7.296.347.241	17.701.474.817	20.764.005.557
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	VII.11	213,81	416,00	649,19	2.169,00

NGƯỜI LẬP BIỂU  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Đức Lưu

KẾ TOÁN TRƯỞNG  
(Ký, họ tên)



Nguyễn Đức Lưu

Lập, ngày ..... tháng ..... năm .....

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Lý Tuấn Anh



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

Cho kỳ kế toán Năm 2023

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 4-2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 4-2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	72.428.329.666	170.370.811.300
2. Điều chỉnh cho các khoản		37.919.687.750	(5.515.669.941)
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	15.040.294.566	(46.659.141.996)
- Các khoản dự phòng	03	1.170.273.836	22.404.496.631
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(16.476.889.603)	(12.146.918.110)
- Chi phí lãi vay	06	38.186.008.951	30.885.893.534
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	110.348.017.416	164.855.141.359
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	250.793.933.252	29.251.228.216
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	56.949.073.956	32.623.311.208
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(161.433.652.654)	16.947.824.003
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	695.979.961	(15.034.730.197)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(16.354.203.333)	
- Tiền lãi vay đã trả	14	(38.186.008.951)	(28.027.916.194)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(20.380.259.231)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.449.238.506)	(1.494.732.257)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	200.363.901.141	178.739.866.907
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(300.109.218)	(1.906.146.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TDH khác	22	-	418.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(186.479.011.000)	(71.614.058.905)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	139.969.789.000	68.730.058.905
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(9.950.000.000)	(77.805.281.566)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	16.476.889.603	9.345.437.029
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(40.282.441.615)	(72.831.809.083)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CHS	31	-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	326.878.635.687	370.959.653.979
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(587.993.078.091)	(363.376.828.145)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.235.865.495)	(6.149.958.199)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(275.350.307.899)	1.432.867.635
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(115.268.848.373)	107.340.925.459
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	145.427.046.462	38.086.121.003
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	30.158.198.089	145.427.046.462

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần BV Land (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaenco), là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609 đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 17 ngày 21/07/2022 với mã số doanh nghiệp là 0102983609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 573.128.000.000 đồng (*Năm trăm bảy mươi ba tỷ một trăm hai mươi tám triệu đồng chẵn*).

Trụ sở chính của Công ty tại Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội.

Văn phòng giao dịch: Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản

- ✓ Hoạt động thiết kế chuyên dụng

Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp;

- ✓ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Chi tiết: - Tư vấn bất động sản - Sàn giao dịch bất động sản (Điều 69 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 24 Thông tư 11/2015/TT-BXD;)

- ✓ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác

Chi tiết: San lấp mặt bằng, lắp đặt điện, nước các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;

- ✓ Đại lý môi giới, đấu giá hàng hóa

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

## 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty bao gồm trụ sở chính tại Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội và văn phòng giao dịch tại Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội.

*Tổng số các công ty con tại thời điểm 31/12/2022: 03 công ty*

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03 công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

*Danh sách các công ty con được hợp nhất:*

### ❖ Công ty cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai

Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 65,26%

Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 65,26%

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh thương mại, dịch vụ

### ❖ Công ty Cổ phần BV INVEST

Vốn điều lệ: 454.400.000.000 đồng

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 75,29%

Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 75,29%

Ngành nghề kinh doanh: Xây lắp và kinh doanh Bất động sản.

### ❖ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 79,95%

Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 79,95%

Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ, xây lắp và kinh doanh bất động sản

## II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Kỳ kế toán năm

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào:

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

#### **2. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền**

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) được xác định như sau:

- Là lãi suất ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch;
- Trường hợp không xác định được lãi suất ngân hàng thương mại cho vay nêu trên thì lãi suất thực tế là lãi suất Công ty có thể đi vay dưới hình thức phát hành công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu (như phát hành trái phiếu thường không có quyền chuyển đổi hoặc vay bằng khế ước thông thường) trong điều kiện sản xuất, kinh doanh đang diễn ra bình thường.

#### **3. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

#### **4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### ***a. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

##### ***b. Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

##### ***d. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Hoặc mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

#### **5. Nguyên tắc kế toán phải thu**

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định vào tuổi nợ của các khoản nợ quá hạn và dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## **6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

### ***a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

### ***b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho***

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất trong dây chuyền.

### ***c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

***d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 08 - 20 năm |
| - Máy móc, thiết bị      | 05 - 08 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 05 - 08 năm |
| - Thiết bị văn phòng     | 03 - 05 năm |

**8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**9. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại Công ty con. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Khoản chênh lệch âm (giao dịch mua rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

**10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:
  - Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
  - Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
  - Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay**

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá



trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

### **13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ 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 kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

### **14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

#### ***a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

#### ***b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối***

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### **15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

#### ***a. Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

#### ***b. Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo

kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
  - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### ***c. Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### ***d. Thu nhập khác***

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

#### **16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

## **21. Nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con mà Công ty mẹ giữ quyền kiểm soát được lập cho cùng kỳ kế toán đã được kiểm toán. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính Công ty mẹ. Trong trường hợp cần thiết Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty mẹ và Công ty con là giống nhau.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu kể cả khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

## **22. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

### **Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Giám đốc, viên chức của Công ty, 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, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị tính: đồng

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023		01/01/2023			
	Tiền mặt tại quỹ	729.079.241		1.118.059.850		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.929.118.848		20.707.736.898			
Các khoản tương đương tiền (*)	5.500.000.000		123.601.249.714			
<b>Cộng</b>	<b>30.158.198.089</b>		<b>145.427.046.462</b>			
<b>(*) Bao gồm:</b>						
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	500.000.000		250.000.000			
NH Liên doanh Việt - Nga - CN Sở GD	-		2.000.000.000			
Ngân hàng MCP Ngoại Thương VN - CN Thanh Xuân	-		3.800.000.000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Thanh Xuân	-		36.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Biên Hòa	5.000.000.000					
NH TMCP Quân Đội - CN Hòa Lạc	-		81.551.249.714			
NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Nam Đồng Nai	-					
NH Agribank - Nam Đồng Nai (Lãi nhập gốc HĐ tiền gửi)	-					
<b>Cộng</b>	<b>5.500.000.000</b>		<b>123.601.249.714</b>			
<b>2 . Các khoản đầu tư tài chính</b>						
<b>a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>						
	31/12/2023		01/01/2023			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ		
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến 1 năm	10.864.222.000	10.864.222.000	93.984.000.000	93.984.000.000		
	-	-	-	-		
<b>Cộng</b>	<b>10.864.222.000</b>	<b>10.864.222.000</b>	<b>93.984.000.000</b>	<b>93.984.000.000</b>		
<b>(*) Bao gồm:</b>						
	31/12/2023		01/01/2023			
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga Chi - CN Hội sở	-		60.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Bắc Giang	10.864.222.000		4.184.000.000			
Ngân hàng NN và TP Nông Thôn - CN Nam Đồng Nai	-		29.800.000.000			
<b>Cộng</b>	<b>10.864.222.000</b>		<b>93.984.000.000</b>			
<b>b. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>						
	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>10.896.275.000</b>	<b>(346.275.000)</b>	<b>10.550.000.000</b>	<b>946.275.000</b>	<b>(346.275.000)</b>	
+ Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông	600.000.000	-	600.000.000	600.000.000	-	
+ Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương	346.275.000	(346.275.000)	-	346.275.000	(346.275.000)	
+ Công ty BV Bavella	9.950.000.000		9.950.000.000			
<b>c. Chứng khoán kinh doanh</b>						
	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Mã Chứng khoán</b>	<b>16.354.203.333</b>	<b>1.151.396.093</b>	<b>15.202.807.240</b>			
+ FRT	1.706.540.750	-	1.706.540.750			
+ MBB	767.997.100	21.997.100	746.000.000			
+ REE	2.219.996.200	231.996.200	1.988.000.000			
+ VCB	7.194.969.650	770.969.650	6.424.000.000			
+ VCM	2.302.631.388	73.231.388	2.229.400.000			
+ VCM	2.162.068.245	53.201.755	2.108.866.490			

	31/12/2023	01/01/2023
<b>3 . Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
<b>a) Phải thu khách hàng là các bên không liên quan</b>	<b>115.963.755.791</b>	<b>348.813.122.981</b>
+ Công ty CP Xây dựng Balimas	36.187.070.108	64.124.539.457
+ Công ty CP Đầu tư Rivera	3.273.420.010	16.921.303.569
+ Công ty TNHH MTV Nông Thủy sản Thu Minh	2.460.472.828	4.160.952.000
+ Công ty CP Đầu tư XD và kỹ thuật VNCNE&C	-	6.238.951.017
+ Khách hàng mua DA Nam Đồng Lạc Ngàn	28.987.901.700	230.987.072.500
+ Khách hàng mua dự án Diamond Hill	21.565.250.061	17.662.376.007
+ Khách hàng khác	23.489.641.084	8.717.928.431
<b>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>16.021.500.000</b>	<b>19.071.500.000</b>
+ Công ty CP TA ASSET Management	16.021.500.000	19.071.500.000
<b>Cộng</b>	<b>131.985.255.791</b>	<b>367.884.622.981</b>
<b>c) Dự phòng các khoản phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
+ Công ty CP Đầu tư XD và kỹ thuật VNCN E&C	(3.119.475.509)	(3.119.475.509)
+ Khác	(2.911.244.862)	(1.765.183.953)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(6.030.720.371)</b>	<b>(4.884.659.462)</b>
<b>4 . Trả trước người bán</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>19.754.480.643</b>	<b>18.703.981.911</b>
+ Công ty TNHH Vũ Hữu Vinh	4.271.600.000	7.624.350.000
+ Công ty Honda Việt Nam	4.733.159.157	5.939.825.191
+ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê	4.492.506.000	906.579.193
+ Công ty TNHH Chế tạo Công nghiệp và Gia công chế biến XK VN	-	-
+ Khách hàng khác	6.257.215.486	4.233.227.527
<b>Trong đó Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>56.000.000</b>
+ Công ty CP BV ASSET	-	56.000.000
<b>Cộng</b>	<b>19.754.480.643</b>	<b>18.703.981.911</b>
<b>b) Dự phòng phải thu các khoản trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
+ Khác	(812.637.553)	(812.637.553)
<b>5 . Các khoản phải thu khác</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>124.211.366.001</b>	<b>118.197.104.366</b>
+ Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	4.319.586.591	23.475.887.961
+ Công ty Tài Chính TNHH MB Shinsei	217.972.603	-
+ Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	3.255.119.706
+ Công ty CP Xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	1.061.297.600
+ Tạm ứng	100.359.346.430	71.908.541.254
+ Ký cược, ký quỹ	6.360.153.277	1.959.950.713
+ Các khoản phải thu khác	11.893.009.500	16.536.307.132
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.557.000.000</b>	<b>1.230.000.000</b>
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn	1.557.000.000	1.230.000.000
<b>Cộng</b>	<b>125.768.366.001</b>	<b>119.427.104.366</b>
<b>c. Dự phòng phải thu các khoản phải thu khác</b>		
+ Công ty cổ phần xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	(742.908.320)	(742.908.320)
+ Khác	(12.704.008.419)	(14.660.914.265)

## 6 . Phải thu về cho vay

	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>265.529.000.000</b>	<b>135.900.000.000</b>
+ Công ty CP TA ASSET Management	97.000.000.000	64.000.000.000
+ Công ty CP BV ASSET	7.000.000.000	33.000.000.000
+ Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	29.000.000.000	
+ Công ty CP BV BAVELLA	39.000.000.000	
+ Công ty CP TG Capital	61.000.000.000	
+ Công ty Xây dựng Balimas	1.500.000.000	
+ Nguyễn Thị Quyên	3.500.000.000	
+ Ngô Thị Hải Yến	13.000.000.000	13.000.000.000
+ Tạ Gia Bao	4.050.000.000	12.900.000.000
+ Tạ Thu Thanh	4.500.000.000	10.700.000.000
+ Lưu Thị Thu Trang	5.979.000.000	
+ Đỗ Tiến Duyệt	-	2.100.000.000
+ Tạ Thị Nga	-	200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>265.529.000.000</b>	<b>135.900.000.000</b>
<b>b. Trong đó Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>		
+ Công ty CP TA ASSET Management (1)	97.000.000.000	64.000.000.000
+ Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	29.000.000.000	
+ Công ty CP BV ASSET (2)	7.000.000.000	33.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>133.000.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>

## 7 . Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	-			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
<b>Tại Công ty BV Land</b>	<b>10.775.395.952</b>		<b>8.265.024.644</b>	
+ Sông Cỏ, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.453.096.196	-	1.453.096.196	-
+ Dự án KĐT Thanh Ba, tại thị trấn Thanh Ba, xã Đông Xuân, huyện Thanh Ba	3.626.390.922	-	1.427.911.580	-
+ Dự án Khu không gian văn hóa quan họ làng khê Lý Thương, xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.292.883.924	-	1.105.356.364	-
+ Dự án KĐT Đông Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang	1.340.749.495	-	1.204.284.705	-
+ Dự án KĐT tại xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.378.573.410	-	1.268.781.629	-
+ Dự án khác	1.683.702.005	-	1.805.594.170	-
<b>Tại Công ty BV Invest</b>	<b>268.283.652.267</b>		<b>163.990.186.368</b>	
+ Dự án Nam Đồng Lạc Ngàn	40.968.433.404	-	148.116.784.561	-
+ Dự án Thanh Ba	2.133.648.573	-	2.133.648.573	-
+ Dự án KĐT phía tây thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn,	2.134.371.903	-	1.815.766.840	-
+ Dự án Golf Thanh Sơn	1.233.851.926	-	981.175.220	-
+ Dự án Thái Nguyên	211.742.250.656	-		-
+ Dự án ARECA Sơn Đồng	7.712.646.974	-	7.712.646.974	-
+ Dự án KĐT tại xã Tự Lan, Trung Sơn, huyện Việt Yên, Bắc Giang	1.268.628.344	-	1.092.744.708	-
+ Dự án khác	1.089.820.487	-	2.137.419.492	-
<b>Tại Công ty Areca</b>	<b>36.375.956.024</b>		<b>3.052.162.105</b>	
+ Dự án KDTM Phía Tây Đình Trì	36.375.956.024	-	3.052.162.105	-
Thành phẩm	-	-	369.985.375.382	-
Hàng hóa	50.574.614.271	-	47.811.780.962	-
Hàng hóa bất động sản	170.112.750.724	-		-
<b>Cộng</b>	<b>536.122.369.238</b>	<b>-</b>	<b>593.104.529.461</b>	<b>-</b>

8 . Chi phí trả trước	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>27.498.392.377</b>	<b>27.233.585.169</b>
- Chi phí môi giới, bán hàng, Marketing (1)	26.505.549.765	26.764.783.803
- Chi phí phân bổ Công cụ dụng cụ	992.842.612	468.801.366
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>574.775.885</b>	<b>1.535.563.054</b>
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ	574.775.885	1.535.563.054
<b>Cộng</b>	<b>28.073.168.262</b>	<b>28.769.148.223</b>

9 . Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2023	01/01/2023
- Thuế Giá trị Gia tăng	7.279.021.841	29.565.348.270
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	104.773.967	
- Thuế thu nhập cá nhân	104.779.732	
- Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-	
- Các khoản thuế khác	1.529.496.152	1.265.028.199
<b>Cộng</b>	<b>9.018.071.692</b>	<b>30.830.376.469</b>

10 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Tổng Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
Số dư đầu năm	42.167.527.551	11.489.415.881	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.054.360.047
Số tăng trong năm	269.053.603	31.055.615	-	-	-	300.109.218
Mua trong năm	269.053.603	31.055.615				300.109.218
XDCB hoàn thành		-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán						
Số dư cuối năm	42.436.581.154	11.520.471.496	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.354.469.265
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	17.872.612.843	11.223.897.109	7.070.279.588	585.949.952	77.709.375	36.830.448.867
Số tăng trong năm	1.807.473.139	86.098.787	703.823.006	274.795.929	81.330.000	2.953.520.861
Khấu hao trong năm	1.807.473.139	86.098.787	703.823.006	274.795.929	81.330.000	2.953.520.861
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán						
Số dư cuối năm	19.680.085.982	11.309.995.896	7.774.102.594	860.745.881	159.039.375	39.783.969.728
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	24.294.914.708	265.518.772	5.804.266.448	545.655.627	313.555.625	31.223.911.180
Tại ngày cuối năm	22.756.495.172	210.475.600	5.100.443.442	270.859.698	232.225.625	28.570.499.537

11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>249.839.956.934</b>	-	-	<b>249.839.956.934</b>
- Nhà và quyền sử dụng đất (tại Công ty CP Sản xuất TM - DV Đồng Nai)	26.998.979.688	-	-	26.998.979.688
- Nhà cửa vật kiến trúc	222.840.977.246	-	-	222.840.977.246
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>11.992.616.886</b>	<b>5.461.648.729</b>	-	<b>17.454.265.615</b>
- Nhà cửa vật kiến trúc	11.170.772.895	554.657.592	-	11.725.430.487
- Nhà và quyền sử dụng đất	821.843.991	4.906.991.137	-	5.728.835.128
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>237.847.340.048</b>	-	-	<b>232.385.691.319</b>
- Nhà cửa vật kiến trúc	15.828.206.793	-	-	15.273.549.201
- Nhà và quyền sử dụng đất	222.019.133.255	-	-	217.112.142.118



**12 . Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>25.399.067.199</b>	<b>25.399.067.199</b>	<b>125.384.118.077</b>	<b>125.384.118.077</b>
<i>Công ty CP Xây dựng Balimas</i>	6.733.961.781	6.733.961.781	71.411.665.031	71.411.665.031
<i>Công ty CP ĐT XD và thương mại Thịnh Cường</i>	5.415.423.908	5.415.423.908	17.752.725.289	17.752.725.289
<i>Công ty CP thương mại xây lắp Gia Lộc</i>	834.221.453	834.221.453	7.146.155.610	7.146.155.610
<i>Công ty TNHH Sản xuất và TM Kinh Bắc</i>	932.806.847	932.806.847	4.045.004.603	4.045.004.603
<i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	11.482.653.210	11.482.653.210	25.028.567.544	25.028.567.544
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>1.627.761.834</b>	<b>1.627.761.834</b>	<b>1.665.052.052</b>	<b>1.665.052.052</b>
- <i>Công ty CP Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam</i>	210.600.008	210.600.008	421.000.000	421.000.000
- <i>Công ty Cổ phần BV INVEST</i>	1.417.161.826	1.417.161.826	1.244.052.052	1.244.052.052
<b>Cộng</b>	<b>27.026.829.033</b>	<b>27.026.829.033</b>	<b>127.049.170.129</b>	<b>127.049.170.129</b>
<b>c) Người mua trả tiền trước</b>	<b>80.502.423.799</b>	<b>80.502.423.799</b>	<b>130.904.859.517</b>	<b>130.904.859.517</b>
<i>Người mua trả tiền trước tiền bán căn hộ Diamond Hill</i>	74.722.609.762	74.722.609.762	115.090.088.469	115.090.088.469
<i>Người mua trả tiền trước tiền bán đất nền Nam Đồng Lạc Ngàn</i>	4.623.398.037	4.623.398.037	11.521.019.598	11.521.019.598
<i>Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng Quận Nam Từ Liêm</i>	-	-	3.784.278.000	3.784.278.000
<i>Các đối tác khác</i>	1.156.416.000	1.156.416.000	509.473.450	509.473.450

**13 . Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước**

	01/01/2023		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ/ Biến động giảm khác	31/12/2023	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
<b>a. Phải nộp</b>						
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		15.072.249.312	3.133.529.877	17.441.303.784	104.773.967	11.013.445.589
- Thuế thu nhập cá nhân	3.846.441	58.070.041	1.191.321.253	1.245.470.417	104.779.732	46.406.908
- Thuế giá trị gia tăng	1.261.181.758	1.348.309.966	21.093.594.065	22.932.078.265	1.529.496.152	1.226.223.690
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất			1.241.025.098	1.232.510.368	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			25.000.000	25.000.000	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.265.028.199</b>	<b>16.478.629.319</b>	<b>26.684.470.293</b>	<b>42.876.362.834</b>	<b>1.739.049.851</b>	<b>12.286.076.187</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**14 . Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Ngắn hạn</b>	-	
Trích trước chi phí lãi vay	2.845.301.429	2.893.112.770
Chi phí khác	-	1.741.012.384
<b>b. Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>2.845.301.429</b>	<b>4.634.125.154</b>

15 . Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2023	01/01/2023
<b>a Ngắn hạn</b>	<b>51.461.694.045</b>	<b>31.972.636.096</b>
- Kinh phí công đoàn	536.020.421	358.871.979
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	31.826.710	6.189.108
- Chi phí bảo trì dự án Diamond Hill	-	4.333.262.806
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.879.061.577	24.172.439.786
- Lãi chia cho bên liên quan	-	2.147.112.547
- Cổ tức phải trả	-	888.838.669
- Phải trả khác	24.014.785.337	65.921.201
<b>b Dài hạn</b>	<b>30.168.141.142</b>	<b>29.816.516.774</b>
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4.896.900.000	4.969.300.000
- Phải nộp dài hạn khác	25.271.241.142	24.847.216.774
<b>Cộng</b>	<b>81.629.835.187</b>	<b>61.789.152.870</b>

16 . Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	01/01/2023
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>251.188.929.593</b>	<b>326.878.635.687</b>	<b>276.882.225.000</b>	<b>201.192.518.906</b>
<b>Tại Công ty BV Land</b>				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-	2.739.957.891	2.739.957.891
Ngân hàng liên doanh Việt - Nga - CN Hội Sơ	-	-	22.612.998.160	22.612.998.160
<b>Tại Công ty Donatraco</b>				
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn VN - CN Huyện Nhơn Trạch	7.106.818.625	10.190.651.245	3.083.832.620	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Biên Hòa	15.674.982.635	61.780.856.109	61.945.436.329	15.839.562.855
<b>Tại Công ty BV INVEST</b>				
Công ty CP Tập Đoàn Bách Việt	24.500.000.000	51.000.000.000	26.500.000.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	29.700.000.000	29.700.000.000	-	
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hòa lạc	104.207.128.333	104.207.128.333	160.000.000.000	160.000.000.000
Ngân hàng BIDV - Hà Thành	70.000.000.000	70.000.000.000	-	
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>34.604.148.008</b>	<b>-</b>	<b>311.110.853.091</b>	<b>345.715.001.099</b>
<b>Tại Công ty BV INVEST</b>				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Hà Thành	34.604.148.008	-	206.903.724.758	241.507.872.766
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Hòa lạc		-	104.207.128.333	104.207.128.333

17 . Vốn chủ sở hữu

17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ lục 01)

17.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần tập đoàn Bách Việt	364.428.000.000	364.428.000.000
Công ty Cổ phần BV ASSET	42.200.000.000	42.200.000.000
Công ty Cổ phần TA Capital	18.000.000.000	18.000.000.000
Các cô đồng khác	148.500.000.000	148.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>573.128.000.000</b>	<b>573.128.000.000</b>

**17.3. Các giao dịch về vốn với các CSH  
và phân phối cổ tức, lợi nhuận.**

	31/12/2023	01/01/2023
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	<b>573.128.000.000</b>	<b>573.128.000.000</b>
+ Vốn góp đầu năm	573.128.000.000	573.128.000.000
+ <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
+ <i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
+ Vốn góp cuối năm	573.128.000.000	573.128.000.000

**17.4. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.312.800	57.312.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra ngoài công chúng	57.312.800	57.312.800
- Cổ phiếu phổ thông	57.312.800	57.312.800
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.312.800	57.312.800
- Cổ phiếu phổ thông	57.312.800	57.312.800
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: Đồng

	Lũy kế đến Quý IV Năm 2023	Lũy kế đến Quý IV Năm 2022
<b>1 . Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.035.173.221.559	1.158.344.511.432
<b>Cộng</b>	<b>1.035.173.221.559</b>	<b>1.158.344.511.432</b>
<b>2 . Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
- Giảm giá hàng bán	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3 . Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.035.173.221.559	1.158.344.511.432
<b>Cộng</b>	<b>1.035.173.221.559</b>	<b>1.158.344.511.432</b>
<b>4 . Giá vốn hàng bán</b>		
- Giá vốn hàng bán	857.652.736.597	925.230.559.416
<b>Cộng</b>	<b>857.652.736.597</b>	<b>925.230.559.416</b>
<b>5 . Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.476.889.603	11.728.736.292
- Lãi do bán các loại chứng khoán	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.476.889.603</b>	<b>11.728.736.292</b>
<b>6 . Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay	38.186.008.951	30.866.993.393
- Chi phí tài chính khác	4.241.976.855	3.415.024.723
<b>Cộng</b>	<b>42.427.985.806</b>	<b>34.282.018.116</b>
<b>7 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a) Các khoản chi phí QLDN phát sinh trong năm</b>	<b>33.363.778.879</b>	<b>44.852.373.584</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	10.887.787.977	14.630.997.014
- Chi phí khấu hao tài sản cố định, CCDC	999.884.656	1.520.813.588
- Thuế, phí và lệ phí	747.473.700	552.048.351
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.537.459.454	6.768.333.920
- Chi phí bằng tiền khác	7.641.207.992	5.504.846.167
- Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	851.608.736	9.250.209.569
- Lợi thế thương mại phân bổ	6.625.124.976	6.625.124.975
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>52.133.408.442</b>	<b>48.647.215.386</b>
- Chi phí nhân viên	12.423.024.545	22.977.528.970
- Chi phí nguyên liệu + Vật Liệu	216.096.889	-
- Chi phí văn phòng	1.485.417.891	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.311.861.653	1.305.324.750
- Chi phí bảo hành	1.966.385.852	599.312.032
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.028.343.556	13.590.802.366
- Chi phí khác bằng tiền	17.702.278.056	10.174.247.268

	Lũy kế đến Quý IV Năm 2023	Lũy kế đến Quý IV Năm 2022
<b>8 . Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản		60.616.511.702
Thu nhập khác	10.053.466.797	
<b>Cộng</b>	<b>10.053.466.797</b>	<b>60.616.511.702</b>
<b>9 . Chi phí khác</b>		
- Chi phí khác	3.697.338.569	7.306.781.624
<b>Cộng</b>	<b>3.697.338.569</b>	<b>7.306.781.624</b>
<b>10 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Công ty CP BV INVEST	12.802.127.556	14.596.082.801
Công ty CP BV Land		5.903.076.285
Công ty CP Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam	1.054.450.483	1.054.937.285
Công ty Cổ phần sản xuất dịch vụ thương mại Đồng Nai	3.669.840.075	5.010.301.133
<b>Cộng</b>	<b>17.526.418.114</b>	<b>26.564.397.504</b>
<b>11 . Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận sau thuế	37.206.898.380	123.322.995.993
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	57.312.800	56.844.132
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>649,19</b>	<b>2.169,49</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin khác:

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

### 2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

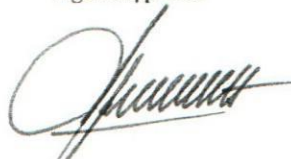
### 4 . Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 được mang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Thông tin so sánh cho kì 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023 được mang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kì 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

### 5 . Thông tin về hoạt động liên tục

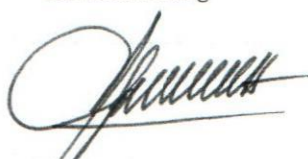
Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

**Phụ lục số 01: Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>231.000.000.000</b>	-	<b>4.843.363.943</b>	<b>25.404.493.508</b>	<b>35.173.452.310</b>	<b>296.421.309.761</b>
Tăng vốn trong năm trước	342.128.000.000	(286.000.000)	7.192.602.835	123.322.995.993	169.091.961.065	641.449.559.893
Lãi trong năm trước	-	-	-	123.322.995.993	20.764.005.557	144.087.001.550
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	148.327.955.508	148.327.955.508
Trích các quỹ	-	-	7.192.602.835	-	-	7.192.602.835
Tăng khác	342.128.000.000	(286.000.000)	-	-	-	341.842.000.000
Giảm vốn năm trước	-	-	-	(8.391.928.973)	(6.140.786.538)	(14.532.715.511)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(5.613.600.000)	(5.613.600.000)
Trích các quỹ	-	-	-	(8.044.677.300)	(298.775.821)	(8.343.453.121)
Giảm khác	-	-	-	(347.251.673)	(228.410.717)	(575.662.390)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>573.128.000.000</b>	<b>(286.000.000)</b>	<b>12.035.966.778</b>	<b>140.335.560.528</b>	<b>198.124.626.837</b>	<b>923.338.154.143</b>
Tăng vốn trong năm	-	-	578.218.208	37.206.898.380	17.701.474.817	55.486.591.405
Lãi trong năm	-	-	-	37.206.898.380	17.701.474.817	54.908.373.197
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Trích các quỹ	-	-	578.218.208	-	-	578.218.208
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm	-	-	-	(3.319.896.146)	(14.348.870.243)	(17.668.766.389)
Giảm vốn	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(13.347.026.826)	(13.347.026.826)
Trích các quỹ	-	-	-	(2.995.134.087)	(968.757.150)	(3.963.891.237)
Giảm do hợp nhất (thanh lý)	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	(324.762.059)	(33.086.267)	(357.848.326)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>573.128.000.000</b>	<b>(286.000.000)</b>	<b>12.614.184.986</b>	<b>174.222.562.762</b>	<b>201.477.231.411</b>	<b>961.155.979.159</b>

