



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Số 92 Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần BV Land (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21/10/2008. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0102983609, sửa đổi lần thứ 18 ngày 08/09/2022.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam

2. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Tạ Hoài Hạnh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tân Thành	Thành viên
Ông Lý Tuấn Anh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Phạm Trọng Bình	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Lê Huy Giang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Phạm Trí Thành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lưu Vũ Trường Đạm	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và tình hình tài chính kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng của Công ty để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc phải:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

7. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 32, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



LÝ TUẤN ANH

Tổng Giám đốc

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2024

AN
NA
ANH
P.Y



Số: 032/2024/BCKT-HT.00170

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15/3/2024, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của 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, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần BV Land tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần BV Land cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 30/3/2023.



NGUYỄN TRUNG THÀNH

Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề
Kiểm toán số 1673-2023-009-1

PHẠM QUANG KHẢI

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề
Kiểm toán số 4018-2022-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2024



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		135.505.463.536	175.817.580.225
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	606.019.024	6.980.543.840
Tiền	111		606.019.024	930.543.840
Các khoản tương đương tiền	112		-	6.050.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	10.864.540.750	60.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		11.889.503.700	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.024.962.950)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	60.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		112.648.060.547	100.461.504.736
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	40.153.036.944	80.311.320.314
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		626.202.831	431.559.001
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	36.700.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	35.364.755.773	19.914.560.422
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(195.935.001)	(195.935.001)
Hàng tồn kho	140	5.7	10.775.395.952	8.265.024.644
Hàng tồn kho	141		10.775.395.952	8.265.024.644
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		611.447.263	110.507.005
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	361.257.806	2.697.497
Thuế GTGT được khấu trừ	152		145.415.490	107.809.508
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.11	104.773.967	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		547.417.592.734	528.268.843.672
Các khoản phải thu dài hạn	210		19.591.270.215	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.6	19.591.270.215	-
Tài sản cố định	220		1.074.008.602	1.467.697.606
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	1.074.008.602	1.467.697.606
- Nguyên giá	222		3.353.920.314	3.353.920.314
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.279.911.712)	(1.886.222.708)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	526.731.400.000	526.731.400.000
Đầu tư vào công ty con	251		526.731.400.000	526.731.400.000
Tài sản dài hạn khác	260		20.913.917	69.746.066
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	20.913.917	69.746.066
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		682.923.056.270	704.086.423.897
(270 = 100 + 200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
NỢ PHẢI TRẢ	300		13.666.931.366	67.961.431.435
Nợ ngắn hạn	310		13.666.931.366	67.961.431.435
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	11.672.669.579	36.441.646.996
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	108.791.597	2.442.978.833
Phải trả người lao động	314		883.148.341	2.678.742.470
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	392.626.581	237.313.372
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	-	25.352.956.051
Quý khen thường, phúc lợi	322		609.695.268	807.793.713
Nợ dài hạn	330		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.14	669.256.124.904	636.124.992.462
Vốn chủ sở hữu	410		669.256.124.904	636.124.992.462
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		(286.000.000)	(286.000.000)
Quý đầu tư phát triển	418		10.213.427.769	10.213.427.769
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		86.200.697.135	53.069.564.693
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		52.830.853.466	29.138.614.578
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.369.843.669	23.930.950.115
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		682.923.056.270	704.086.423.897
(440 = 300 + 400)				

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	8.051.097.273	266.070.872.509
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		8.051.097.273	266.070.872.509
Giá vốn hàng bán	11	6.2	4.845.918.947	222.524.449.775
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.205.178.326	43.546.422.734
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	41.925.860.126	4.692.084.413
Chi phí tài chính	22	6.4	1.474.465.546	5.061.753.360
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		449.502.596	5.061.753.360
Chi phí bán hàng	25		-	163.100.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	10.349.629.272	13.259.535.118
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		33.306.943.634	29.754.118.669
Thu nhập khác	31		62.900.043	331.153.033
Chi phí khác	32		8	251.245.302
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		62.900.035	79.907.731
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		33.369.843.669	29.834.026.400
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	5.903.076.285
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)	60		33.369.843.669	23.930.950.115

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		33.369.843.669	29.834.026.400
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		393.689.004	321.353.948
Các khoản dự phòng	03		1.024.962.950	-
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(41.925.860.126)	(4.692.084.413)
Chi phí lãi vay	06		449.502.596	5.061.753.360
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.687.861.907)	30.525.049.295
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		39.905.303.508	103.588.061.311
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.510.371.308)	18.236.978.733
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(27.532.958.660)	(36.847.258.583)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(309.728.160)	(9.963.018)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(11.889.503.700)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(449.502.596)	(5.096.888.791)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.315.260.880)	(6.353.815.666)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(436.809.672)	(221.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(11.226.693.375)	103.820.663.281
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(353.265.000)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(57.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		80.300.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(79.950.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	17.106.400.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.905.124.610	3.953.215.466
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		30.205.124.610	(59.243.649.534)

11/11/2023 10:11:11

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		-	143.914.883.450
Tiền trả nợ gốc vay	34		(25.352.956.051)	(208.057.148.810)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(25.352.956.051)	(64.142.265.360)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.980.543.840	26.545.795.453
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	606.019.024	6.980.543.840

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lưu



Nguyễn Đức Lưu



Lý Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần BV Land (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21/10/2008. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0102983609, sửa đổi lần thứ 18 ngày 08/09/2022

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 573.128.000.000 đồng

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp, đầu tư và kinh doanh bất động sản**1.3. Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- 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 ;;
- 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);
- 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;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp;
- Đại lý môi giới, đấu giá hàng hóa.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam và văn phòng giao dịch tại Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 47 người (tại ngày 31/12/2022 là: 52 người).

Các công ty con tại ngày 31/12/2023, bao gồm:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty con	
			% quyền biểu quyết	% lợi ích
1	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	Số 197 Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	65,26%	65,26%
2	Công ty Cổ phần BV Invest	Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, P.Thanh Xuân Trung, Q.Thanh Xuân, TP Hà Nội	75,29%	75,29%
3	Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Dĩnh Kế, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang	79,95%	79,95%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

1.6. Khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 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.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND") cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

Những chính sách kế toán được công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc.

Giá trị hợp lý/giá thị trường của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Giá thị trường của chứng khoán niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh là giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến ngày đánh giá giá trị chứng khoán;
- Đối với các chứng khoán của các công ty chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nhưng đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) thì giá trị thị trường được xác định là giá đóng cửa bình quân tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến ngày đánh giá giá trị chứng khoán;
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy hoặc bị đình chỉ giao dịch hoặc bị ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi, giá chứng khoán thực tế là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất;
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết và chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) thì giá chứng khoán thực tế là mức giá giao dịch thực tế trên thị trường phi tập chung tại thời điểm gần nhất với thời điểm đánh giá giá trị chứng khoán.

Các chứng khoán không có giá tham khảo từ các nguồn trên sẽ được đánh giá giá trị hợp lý dựa trên việc xem xét tình hình tài chính và giá trị sổ sách của tổ chức phát hành tại ngày đánh giá giá trị chứng khoán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi 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 đầu tư vào công ty con

Công ty con là những công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách về tài chính và hoạt động. Trên Bảng cân đối kế toán, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc mỗi kỳ tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán 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).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua 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.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng hóa xây dựng

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán nguyên vật liệu và hàng hóa với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây dựng chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Tài sản cố định hữu hình**Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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 kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 08 - 20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 05 - 08 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 05 năm
- Tài sản khác 02 năm

4.7 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.

4.8 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- 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);
- 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.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

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 tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.9 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm 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 dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả, lãi trái phiếu phát hành và các khoản chi phí phải trả khác.

4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

4.12 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.13 Doanh thu**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Thu nhập từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.14 Chi phí**Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) phát sinh trong kỳ tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo.

4.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất

4.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc có quyền được tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên kia, nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, 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 kiểm soát với Công ty;
- 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, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**5.1. Tiền**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	75.845.169	151.739.113
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	530.173.855	778.804.727
Các khoản tương đương tiền	-	6.050.000.000
Cộng	606.019.024	6.980.543.840

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.2. Các khoản đầu tư tài chính**

a) Chứng khoán kinh doanh	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Công ty CTCP Bán lẻ Kỹ thuật số FPT	1.706.540.750	2.140.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội	767.997.100	746.000.000	(21.997.100)	
+ Công ty CP Cơ điện Lạnh	2.219.996.200	1.988.000.000	(231.996.200)	
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	7.194.969.650	6.424.000.000	(770.969.650)	
TỔNG CỘNG	11.889.503.700	11.298.000.000	(1.024.962.950)	

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	-	-	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con				
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đông Nai	121.759.800.000	-	-	(*)
+ Công ty Cổ phần BV Invest	325.021.600.000	-	-	(*)
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	79.950.000.000	-	-	(*)
CỘNG	526.731.400.000	-	526.731.400.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày 31/12/2023

Tên Công ty	% quyền biểu quyết	% lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động
Công ty con				
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	65,26%	65,26%	Kinh doanh thương mại (Đại lý của Honda) và dịch vụ (Kinh doanh xe máy, cho thuê kiot tại các chợ Trung tâm của tỉnh Đồng Nai,...)	Số 197 Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Công ty Cổ phần BV Invest	75,29%	75,29%	Xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản	Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, P.Thanh Xuân Trung, Q.Thanh Xuân, TP Hà Nội
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	79,95%	79,95%	Thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Đình Kế, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang

(*) Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con (xem tại thuyết minh số 7.3)

(**) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn		
+ Công ty Cổ phần xây dựng BALIMAS	35.187.070.108	61.659.979.693
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	16.921.303.569
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	1.692.546.826	1.730.037.052
Cộng	40.153.036.944	80.311.320.314
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	210.600.000	421.200.000
+ Công ty Cổ phần BV Invest	1.417.161.826	1.244.052.052
Cộng	1.627.761.826	1.665.252.052

5.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan		
+ Công ty Cổ phần BV Invest (i)	7.700.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (ii)	29.000.000.000	-
Cộng	36.700.000.000	-

- (i) Khoản cho Công ty Cổ phần BV Invest vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất 8%/năm, thời hạn cho vay 3 tháng.
- (ii) Khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất 5%/năm, thời hạn cho vay 3 tháng.

5.5. Phải thu khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
+ Tạm ứng	26.500.000	-	34.700.000	-
+ Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	124.500.000	-	124.500.000	-
+ Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	961.931.506	-	581.723.023	-
+ Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	34.212.800.000	-	563.543.182	-
+ Công ty CP ĐT và DV ARECA Việt Nam (i)	-	-	18.600.000.000	-
+ Phải thu khác	39.024.267	-	10.094.217	-
Cộng	35.364.755.773	-	19.914.560.422	-
b) Dài hạn				
+ Công ty CP ĐT và DV ARECA Việt Nam (i)	19.591.270.215	-	-	-
Cộng	19.591.270.215	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (i) Đây là khoản phải thu về phần vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, chi tiết như sau:
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐĐT/2021 ngày 08/10/2021 giữa công ty CP Tập đoàn Bách Việt (BV Group), Công ty CP BV Land (BV Land), Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (Areca) và Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG (TMG);
 - Mục đích hợp tác kinh doanh: thành lập Liên danh nhà đầu tư để tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư của Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Theo đó, Areca sẽ là đại diện Liên danh tiến hành các thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án và sử dụng con dấu của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam để giao dịch;
 - Tổng vốn đầu tư của dự án sẽ được xác định trên cơ sở quy hoạch 1/500 được phê duyệt;
 - Tỷ lệ vốn góp của các bên như sau: Areca góp 32%; BV Group góp 17%; BV Land góp 31% và TMG góp 20% phần vốn góp của Chủ đầu tư, tỷ lệ vốn góp nêu trên sẽ được điều chỉnh theo số vốn góp thực tế của mỗi bên. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp.

5.6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	31/12/2023		Thời gian quá hạn	01/01/2023	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		VND	VND		VND	VND
+ Công ty CP Tư vấn xây dựng quốc tế	Trên 03 năm	64.785.000	-	Trên 03 năm	64.785.000	-
+ Công ty CP TM và Kinh doanh chế biến lâm sản Nam Hùng	Trên 03 năm	80.000.000	-	Trên 03 năm	80.000.000	-
+ Công ty CP Xây dựng Khang Minh	Trên 03 năm	51.150.001	-	Trên 03 năm	51.150.001	-
+ Các đối tượng khác		-	-		-	-
Cộng		195.935.001	-		195.935.001	-

5.7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.775.395.952	-	8.265.024.644	-
<i>Trong đó:</i>				
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	3.626.390.922	-	1.427.911.580	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	7.149.005.030	-	6.837.113.064	-
Cộng	10.775.395.952	-	8.265.024.644	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2023	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	353.265.000	3.353.920.314
Đầu tư XD CB hoàn thành					
Mua trong năm					
Mua lại TSCĐ thuê tài chính					
Thanh lý, nhượng bán					
Số dư 31/12/2023	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	353.265.000	3.353.920.314
Giá trị đã hao mòn lũy kế					
Số dư đầu 01/01/2023	150.000.000	1.428.669.141	267.844.192	39.709.375	1.886.222.708
Khấu hao trong năm		114.035.760	198.323.244	81.330.000	393.689.004
Mua lại TSCĐ thuê tài chính					
Thanh lý, nhượng bán					
Giảm khác					
Số dư 31/12/2023	150.000.000	1.542.704.901	466.167.436	121.039.375	2.279.911.712
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	-	874.274.196	279.867.785	313.555.625	1.467.697.606
Tại ngày 31/12/2023	-	760.238.436	81.544.541	232.225.625	1.074.008.602

(*) Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.345.193.978 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.9. Chi phí trả trước**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	361.257.806	2.697.497
Các khoản khác	-	-
Cộng	361.257.806	2.697.497
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	20.913.917	69.746.066
Các khoản khác	-	-
Cộng	20.913.917	69.746.066

5.10. Phải trả người bán

a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị nợ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị nợ VND	Số có khả năng trả nợ VND
+ Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Thịnh Cường	5.403.410.558	5.403.410.558	17.752.725.289	17.752.725.289
+ Công ty CP thương mại xây lắp Gia Lộc	834.221.453	834.221.453	7.146.155.610	7.146.155.610
+ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc	932.806.847	932.806.847	4.045.004.603	4.045.004.603
+ Phải trả cho các đối tượng khác	4.502.230.721	4.502.230.721	7.497.761.494	7.497.761.494
Cộng	11.672.669.579	11.672.669.579	36.441.646.996	36.441.646.996

b) Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Công ty Cổ phần BV Asset	396.931.636	-
Cộng	396.931.636	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

a) Phải nộp

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.194.272.871	795.013.095	1.906.843.582	82.442.384
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.210.486.913	-	1.210.486.913	-
Thuế thu nhập cá nhân	38.219.049	417.539.930	429.409.766	26.349.213
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	2.442.978.833	1.215.553.025	3.549.740.261	108.791.597

b) Phải thu

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	104.773.967	104.773.967
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Cộng	-	-	104.773.967	104.773.967

5.12. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Kinh phí công đoàn	333.199.649	207.303.649
+ Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	518.602	-
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	58.908.330	30.009.723
Cộng	392.626.581	237.313.372

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.13. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
+ Ngân hàng TMCP Vietcombank - CN Thanh Xuân	-	-	-	2.739.957.891	2.739.957.891	2.739.957.891
+ Ngân hàng liên doanh Việt nga chi nhánh Sở Giao dịch Cộng	-	-	-	22.612.998.160	22.612.998.160	22.612.998.160
				25.352.956.051	25.352.956.051	25.352.956.051

5.14. Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quý đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư 01/01/2022	231.000.000.000	-	3.250.444.066	36.309.965.568	270.560.409.634
Tăng vốn trong năm	342.128.000.000				342.128.000.000
Lãi trong năm			6.962.983.703	23.930.950.115	23.930.950.115
Trích quỹ đầu tư phát triển				(7.171.350.990)	6.962.983.703
Phân phối các quỹ		(286.000.000)			(7.171.350.990)
Giảm khác					(286.000.000)
Số dư đầu 01/01/2023	573.128.000.000	(286.000.000)	10.213.427.769	53.069.564.693	636.124.992.462
Lãi trong năm				33.369.843.669	33.369.843.669
Phân phối các quỹ				(238.711.227)	(238.711.227)
Giảm khác					
Số dư 31/12/2023	573.128.000.000	(286.000.000)	10.213.427.769	86.200.697.135	669.256.124.904

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
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 TG Capital	18.000.000.000	18.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	148.500.000.000	148.500.000.000
Cộng	573.128.000.000	573.128.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	573.128.000.000	231.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	342.128.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	573.128.000.000	573.128.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
	- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.312.800
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.312.800	57.312.800
+ Cổ phiếu phổ thông	57.312.800	57.312.800
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.312.800	57.312.800
+ Cổ phiếu phổ thông	57.312.800	57.312.800

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
a) Doanh thu		
+ Doanh thu hoạt động xây lắp	-	258.248.496.289
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.051.097.273	7.822.376.220
Cộng	8.051.097.273	266.070.872.509

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Giá vốn của hoạt động xây lắp	-	219.788.857.480
+ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.845.918.947	2.735.592.295
Cộng	4.845.918.947	222.524.449.775

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.058.570.126	4.128.541.231
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	37.867.290.000	563.543.182
Cộng	41.925.860.126	4.692.084.413

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Lãi tiền vay	449.502.596	5.061.753.360
+ Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.024.962.950	-
Cộng	1.474.465.546	5.061.753.360

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	6.696.110.698	8.292.372.881
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	224.374.485	126.095.685
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	393.689.004	281.644.573
+ Thuế, phí và lệ phí	42.260.624	3.694.803
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.158.658.876	3.436.883.824
+ Chi phí bằng tiền khác	834.535.585	1.118.843.352
Cộng	10.349.629.272	13.259.535.118

6.6. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	110.867.271.172
+ Chi phí nhân công	11.519.778.400	8.292.372.881
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	393.689.004	321.353.948
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.616.882.949	97.110.264.807
+ Chi phí khác bằng tiền	910.962.909	1.118.843.352
Cộng	15.441.313.262	217.710.106.160

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	5.903.076.285
+ Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành (*)	-	5.903.076.285

(*) Chi tiết chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
a Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	33.369.843.669	29.834.026.400
b Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	(37.797.260.000)	(318.644.982)
Các khoản điều chỉnh tăng	70.030.000	244.898.200
+ Chi phí không được tính thu nhập chịu thuế	70.030.000	244.898.200
Các khoản điều chỉnh giảm	37.867.290.000	563.543.182
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	37.867.290.000	563.543.182
c Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)	(4.427.416.331)	29.515.381.418
Thuế suất	20%	20%
d Thuế TNDN ={(c)* (20%)}	-	5.903.076.285

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****7.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính 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 riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

7.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty

7.3 Thông tin về các bên liên quan

a) Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

TT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn
2	Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn
3	Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	Công ty con
4	Công ty Cổ phần BV Invest	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con
6	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Ban Lãnh đạo

b) Giao dịch trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này

Giao dịch trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

TT	Bên liên quan	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc			
+	Phạm Trọng Bình - Thành viên HĐQT độc lập	18.000.000	-
+	Phạm Trí Thành - Thành viên HĐQT độc lập miễn nhiệm 21/04/2023	6.000.000	-
+	Nguyễn Tân Thành - Thành viên HĐQT	6.000.000	-
+	Nguyễn Vũ Thiện – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	488.722.608	251.962.000
+	Ông Lý Tuấn Anh – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	906.483.047	414.000.000
		1.425.205.655	665.962.000
Thu nhập của Ban Kiểm soát			
+	Lê Thanh Hải – Thành viên BKS	9.000.000	-
+	Nguyễn Thị Thùy Linh – Thành viên BKS	12.000.000	-
+	Vũ Thị Thu Hương – Thành viên BKS miễn nhiệm 21/04/2023	3.000.000	-
+	Nguyễn Thị Thúy Nga – Trưởng BKS miễn nhiệm 21/4/2023	120.715.410	-
		144.715.410	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

c) Giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan khác trong năm

	Năm 2023
	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	850.200.000
+ Công ty Cổ phần BV Invest	7.813.827.000
Cộng	8.664.027.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	
+ Công ty Cổ phần BV Asset	1.599.885.801
Cộng	1.599.885.801
Lãi cho vay ngắn hạn	
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	843.698.630
+ Công ty Cổ phần BV Invest	348.219.177
Cộng	1.191.917.807
Cổ tức và lợi nhuận được chia	
+ Công ty Cổ phần BV Invest	34.212.800.000
+ Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	3.654.490.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	427.727.033
Cộng	38.295.017.033
Cho vay ngắn hạn	
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	31.000.000.000
+ Công ty Cổ phần BV Invest	26.000.000.000
Cộng	57.000.000.000
Thu nợ gốc vay ngắn hạn	
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	2.000.000.000
+ Công ty Cổ phần BV Invest	18.300.000.000
Cộng	20.300.000.000

d) Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	210.600.000	421.200.000
+ Công ty Cổ phần BV Invest	1.417.161.826	1.244.052.052
Cộng	1.627.761.826	1.665.252.052
Phải thu về cho vay		
+ Công ty Cổ phần BV Invest	7.700.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	29.000.000.000	-
Cộng	36.700.000.000	-
Các khoản phải thu khác		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	19.591.270.215	19.163.543.182
+ Công ty Cổ phần BV Invest	34.331.032.876	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	843.698.630	-
Cộng	54.766.001.721	19.163.543.182
Phải trả người bán ngắn hạn		
+ Công ty Cổ phần BV Asset	396.931.636	-
+ Công ty Cổ phần TG Capital	8.057.090	8.057.090
Cộng	404.988.726	8.057.090

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

7.4 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 quy mô hoạt động của mình.

Người lập biểu

Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Lưu

Lập, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc

Lý Tuấn Anh