

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 45

S-
T
H
TQ
T
H
H
I
A
I
T

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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 21/4/2023)
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/4/2023)
Ông Phạm Trọng Bình	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/4/2023)
Ông Lê Huy Giang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/4/2023)
Ông Phạm Trí Thành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/4/2023)

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và tình hình tài chính hợp nhất kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm

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

Ban Tổng Giám đốc 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 hợp nhất của Công ty.

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 hợp nhất 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 hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

06-C
N
NAM
NH
IH
P HÀ

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 và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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 hợp nhất.

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 hợp nhất đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 45, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh hợp nhất 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





Số: 032/2024/BCKTHN-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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15/3/2024, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện 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 hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, và được lập phù hợp với 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 hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 KHAI

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 HỢP NHẤT

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		1.163.744.292.463	1.510.164.127.219
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	30.158.162.883	145.427.046.462
Tiền	111		24.658.162.883	21.825.796.748
Các khoản tương đương tiền	112		5.500.000.000	123.601.249.714
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	26.120.230.995	93.984.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		16.354.203.333	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.098.194.338)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		10.864.222.000	93.984.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		534.913.914.319	619.584.589.658
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	131.985.255.791	367.884.622.981
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	19.754.480.643	18.703.981.911
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	265.529.000.000	135.900.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	126.005.239.601	118.197.104.366
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(8.360.061.716)	(21.101.119.600)
Hàng tồn kho	140	5.8	536.122.369.238	593.104.529.461
Hàng tồn kho	141		536.122.369.238	593.104.529.461
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		36.429.615.028	58.063.961.638
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.11	27.411.543.336	27.233.585.169
Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.279.021.841	29.565.348.270
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	1.739.049.851	1.265.028.199
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		307.723.210.389	315.295.522.023
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.557.000.000	1.230.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	5.6	1.557.000.000	1.230.000.000
Tài sản cố định	220		28.570.499.537	31.223.911.180
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	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)
Bất động sản đầu tư	230	5.10	232.385.691.319	237.847.340.048
- 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)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	11.132.845.491	600.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		11.479.120.491	946.275.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(346.275.000)	(346.275.000)
Tài sản dài hạn khác	260		34.077.174.042	44.394.270.795
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	574.775.885	1.535.563.054
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.19	376.773.282	3.107.957.890
Lợi thế thương mại	269	5.12	33.125.624.875	39.750.749.851
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.471.467.502.852	1.825.459.649.242
(270 = 100 + 200)				

A8
 C01
 T
 IEM
 V
 CHI
 A
 VP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		498.676.230.683	902.121.495.099
Nợ ngắn hạn	310		430.906.468.288	524.422.226.661
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	25.399.067.191	125.384.118.077
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	80.502.423.799	130.904.859.517
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	12.176.757.902	16.478.629.319
Phải trả người lao động	314		3.122.527.012	10.490.218.782
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	2.844.089.192	4.634.125.154
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		758.700.693	860.231.634
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	51.472.649.207	31.972.636.096
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	251.188.929.593	201.192.518.906
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.441.323.699	2.504.889.176
Nợ dài hạn	330		67.769.762.395	377.699.268.438
Phải trả dài hạn khác	337	5.17	30.168.141.142	29.816.516.774
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	34.604.148.008	345.715.001.099
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.19	-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.20	2.997.473.245	2.167.750.565
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		972.791.272.169	923.338.154.143
Vốn chủ sở hữu	410	5.23	972.791.272.169	923.338.154.143
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)
Quỹ đầu tư phát triển	418		12.614.184.986	12.035.966.778
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		183.258.048.837	140.335.560.528
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		145.523.922.479	17.359.816.208
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		37.734.126.358	122.975.744.320
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		204.077.038.346	198.124.626.837
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.471.467.502.852	1.825.459.649.242
(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 HỢP NHẤT

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	1.035.173.221.559	1.158.344.511.432
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		1.035.173.221.559	1.158.344.511.432
Giá vốn hàng bán	11	6.2	857.487.944.919	925.230.559.416
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		177.685.276.640	233.113.952.016
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	18.263.012.969	11.728.736.292
Chi phí tài chính	22	6.4	42.448.015.439	34.282.018.116
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		38.132.807.196	30.866.993.393
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		582.845.491	-
Chi phí bán hàng	25	6.5	51.492.145.156	48.647.215.386
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	35.942.883.366	44.852.373.584
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		66.648.091.139	117.061.081.222
Thu nhập khác	31	6.8	10.053.466.805	60.616.511.702
Chi phí khác	32	6.9	3.697.338.569	7.306.781.624
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		6.356.128.236	53.309.730.078
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		73.004.219.375	170.370.811.300
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	17.417.599.829	26.564.397.504
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(6.461.646)	(280.587.754)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)	60		55.593.081.192	144.087.001.550
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		37.997.688.996	123.322.995.993
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		17.595.392.196	20.764.005.557
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	663	2.148

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 HỢP NHẤT
(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		73.004.219.375	170.370.811.300
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		15.040.294.566	(46.659.141.996)
Các khoản dự phòng	03		(10.813.140.866)	22.404.496.631
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(18.845.858.460)	(12.146.918.110)
Chi phí lãi vay	06		38.132.807.196	30.885.893.534
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		96.518.321.811	164.855.141.359
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		261.013.737.860	29.251.228.216
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		56.982.160.223	32.623.311.208
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(144.676.635.604)	16.947.824.003
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		782.829.002	(15.034.730.197)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(16.354.203.333)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(40.054.790.740)	(28.027.916.194)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(22.251.843.051)	(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		189.510.337.662	178.739.866.907
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(300.109.218)	(1.906.146.364)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	418.181.818
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(193.159.233.000)	(71.614.058.905)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		146.650.011.000	68.730.058.905
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.950.000.000)	(77.805.281.566)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.842.071.451	9.345.437.029
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(39.917.259.767)	(72.831.809.083)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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 phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		152.671.507.354	370.959.653.979
Tiền trả nợ gốc vay	34		(413.785.949.758)	(363.376.828.145)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.747.519.070)	(6.149.958.199)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(264.861.961.474)	1.432.867.635
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		(115.268.883.579)	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	5.1	30.158.162.883	145.427.046.462
(70 = 50+60+61)				

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 HỢP NHẤT

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: tổng hợp nhiều lĩnh vực**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;
- Bán mô tô, xe máy;

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

- a) Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 03 công ty con (tại ngày 31/12/2022: 03 công ty con)
- 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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31/12/2023 là 47 người (tại ngày 31/12/2022 là: 52 người).

- b) Các công ty con được hợp nhất:

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 HỢP NHẤT (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) Các Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty liên kết	
			% quyền biểu quyết	% lợi ích
1	Công ty Cổ phần BV Bavella	Tầng 1, tòa nhà Areca Garden, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden., Phường Dĩnh Kế, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam	49,75%	37,46%

- d) Các Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty liên kết	
			% quyền biểu quyết	% lợi ích
1	Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông	01A, Xa lộ Hà Nội, Phường Tân Biên, Thành phố Biên Hoà, Đồng Nai	24,00%	15,66%
2	Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương	Số 71 Hà Huy Giáp, KP 3, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Đồng Nai	34,76%	22,68%

Công ty liên kết sử dụng phương pháp giá gốc do việc sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu không còn phù hợp vì công ty liên kết hoạt động theo các quy định hạn chế khắt khe dài hạn gây ra những cản trở đáng kể trong việc chuyển giao vốn cho nhà đầu tư

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 hợp nhất

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 hợp nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 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 hợp nhất này.

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

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần BV Land và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty Cổ phần BV Land kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty Cổ phần BV Land có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con do Công ty kiểm soát được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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.

006-
 CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 BV LAND
 HÀ NỘI
 P. LÁNG HẠ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 và các Công ty con 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, trái phiếu doanh nghiệp 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 hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty và các Công ty con 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 liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty và các Công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty và các Công ty con không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. 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 cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác 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 đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí 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 và các Công ty con.

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 và các Công ty con và công ty liên doanh, liên kết).
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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.

Hàng hóa khác

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng hóa khác với giá trị được xác định bằng chi phí mua dựa trên phương pháp kê khai thường xuyên.

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 và các Công ty con 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 năm.

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 |
| ▪ Máy móc thiết bị | 05 - 08 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 - 08 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 năm |
| ▪ Tài sản khác | 02 năm |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***4.7 Bất động sản đầu tư****Nguyên giá**

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến của Ban Tổng Giám đốc.

Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 15 năm đến 50 năm.

4.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao và các chi phí trả trước khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ dụng cụ mang lại lợi ích kinh tế trong khoản thời gian trên một năm hoặc một chu kỳ kinh doanh.

4.9 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng giá trị nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***4.10 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 và các Công ty con.

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

- 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 và các Công ty con và công ty liên doanh, liên kết);
- 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.

4.11 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 và các khoản chi phí phải trả khác.

4.12 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.

4.13 Dự phòng phải trả

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế, và công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

4.14 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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.

4.15 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 quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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.

4.16 Doanh thu**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện:

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp 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.

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 phân 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:

- 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.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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 tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.17 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.

4.18 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 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.

4.19 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi, trả thù lao Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.20 Thông tin theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định hợp nhất biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định hợp nhất biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.21 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 HỢP NHẤT**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	729.079.241	1.118.059.850
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.929.083.642	20.707.736.898
Các khoản tương đương tiền	5.500.000.000 (*)	123.601.249.714
Cộng	30.158.162.883	145.427.046.462

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2023 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 01 tháng, lãi suất từ 2,3%/năm đến 4,75%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Giá trị hợp lý 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	-	-
+ Công ty CP Cơ điện Lạnh	2.219.996.200	1.988.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	7.194.969.650	6.424.000.000	-	-
+ Công ty CP Nhân lực và Thương mại Vinaconex	4.464.699.633	4.391.468.245	-	-
Tổng giá trị cổ phiếu	16.354.203.333	15.689.468.245	(1.098.194.338)	-

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	10.864.222.000	10.864.222.000	93.984.000.000	93.984.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	10.864.222.000	10.864.222.000	93.984.000.000	93.984.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	10.864.222.000	10.864.222.000	93.984.000.000	93.984.000.000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31/12/2023 là các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Giang, kỳ hạn 01 năm với lãi suất từ 6,4%/năm đến 7,6%/năm

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần BV Bavella	9.950.000.000	10.532.845.491	-	-
Cộng	9.950.000.000	10.532.845.491	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết: được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông	600.000.000	-	(**)	600.000.000
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương	346.275.000	(346.275.000)	(**)	346.275.000
Cộng				
				Dự phòng VND
				-
				(346.275.000)
				(**)
				(**)

Chi tiết giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu

31/12/2023

VND

Số đầu năm -

Tăng giá trị đầu tư 9.950.000.000

Lãi phát sinh sau ngày đầu tư 582.845.491

Số cuối năm 10.532.845.491

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 liên doanh liên kết				
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông	24,00%	15,66%	Dịch vụ ăn uống	01A, Xa lộ Hà Nội, Phường Tân Biên, Thành phố Biên Hoà, Đồng Nai
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương	34,76%	22,68%	Giáo dục	Số 71 Hà Huy Giáp, KP 3, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Đồng Nai
Công ty Cổ phần BV Bavella	49,75%	37,46%	Kinh doanh bất động sân	Tầng 1, tòa nhà Areca Garden, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden., Phường Dĩnh Kế, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam

(**) 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 HỢP NHẤT (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 ngắn hạn 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	64.124.539.457
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	16.921.303.569
+ Công ty Cổ phần TA Asset Management	16.021.500.000	19.071.500.000
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	15.634.691.700	-
+ Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản của dự án Nam Đồng Lạc Ngàn	28.987.901.700	230.987.072.500
+ Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản của dự án Diamond Hill	22.025.780.061	17.662.376.007
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	10.854.892.212	19.117.831.448
Cộng	131.985.255.791	367.884.622.981
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
+ Công ty cổ phần TA Asset Management	16.021.500.000	19.071.500.000
+ Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt	15.634.691.700	-
+ Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	126.720.001	-
Cộng	31.782.911.701	19.071.500.000

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn		
+ Công ty TNHH Vũ Hữu Vinh	4.271.600.000	7.624.350.000
+ Công ty Honda Việt Nam	5.859.850.357	5.939.825.191
+ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê	4.492.506.000	-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	5.130.524.286	5.139.806.720
Cộng	19.754.480.643	18.703.981.911
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
b) Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan		
+ Công ty Cổ phần BV Asset	-	56.000.000
Cộng	-	56.000.000

5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Phải thu về cho vay ngắn hạn		
+ Các khoản cho các cá nhân vay (i)	31.029.000.000	38.900.000.000
+ Các khoản cho các doanh nghiệp vay (ii)	62.500.000.000	-
+ Các khoản cho các bên liên quan vay	172.000.000.000	97.000.000.000
Cộng	265.529.000.000	135.900.000.000
(i) Khoản cho các cá nhân vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất từ 3,5% đến 10%/năm, thời hạn cho vay từ 03 tháng đến không kỳ hạn.		

006
 TY
 H
 OÁN
 T N A
 I ANH
 ANH
 T.P.V

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

(ii) Khoản cho các doanh nghiệp vay bao gồm:

- Cho Công ty Cổ phần Balimas vay không có tài sản đảm bảo, mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, lãi suất 6%/năm, thời hạn cho vay: không kỳ hạn.
- Cho Công ty Cổ phần TG Capital vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất 5%/năm, thời hạn cho vay: 03 tháng

b) Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan

		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
+	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (1)	29.000.000.000	-
+	Công ty Cổ phần BV Asset (2)	40.000.000.000	33.000.000.000
+	Công ty Cổ phần TA ASSET Management (3)	64.000.000.000	64.000.000.000
+	Công ty Cổ phần BV Bavella (4)	39.000.000.000	-
	Cộng	172.000.000.000	97.000.000.000

- (1) 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 03 tháng.
- (2) Các khoản cho Công ty Cổ phần BV Asset vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất 5%/năm và điều chỉnh thay đổi theo phụ lục hợp đồng, thời hạn cho vay: từ 03 tháng đến không kỳ hạn.
- (3) Các khoản cho Công ty Cổ phần TA ASSET Management vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất từ 4%/năm đến 8%/năm, thời hạn cho vay: 03 tháng.
- (4) Khoản cho Công ty Cổ phần BV Bavella vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất 5%/năm, thời hạn cho vay 02 tháng.

5.6. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
+	Tạm ứng (*)	100.359.346.430	-	71.908.541.254	-
+	Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	6.360.153.277	-	1.959.950.713	-
+	Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.927.979.049	-	3.255.119.706	-
+	Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.475.887.961	-	23.475.887.961	-
+	Phải thu khác	1.881.872.884	(1.223.135.659)	17.597.604.732	(15.403.822.586)
	Cộng	126.005.239.601	(1.223.135.659)	118.197.104.366	(15.403.822.586)

- (*) Khoản tạm ứng tại ngày 31/12/2023, bao gồm khoản tiền tạm ứng cho Ban QLDA Diamond Hill Thái Nguyên, số tiền: 100.000.000.000 đồng, với mục đích: để thực hiện công việc hỗ trợ, bồi thường tại dự án Diamond Hill Thái Nguyên tại đường Bắc Sơn, Phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Thái Nguyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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) Dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	1.557.000.000	-	1.230.000.000	-
Phải thu khác	-	-	-	-
Cộng	1.557.000.000	-	1.230.000.000	-

5.7. Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán trên 3 năm	3.992.796.004	-	17.197.199.070	-
+ Tổng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự an toàn xã hội	1.217.074.000	-	1.217.074.000	-
+ Phạm Trường Giang	-	-	2.788.564.642	-
+ Nguyễn Văn Hải	-	-	1.437.892.114	-
+ Hoàng Văn Hà	-	-	810.844.937	-
+ Công ty CP Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam	198.800.000	-	198.800.000	-
+ Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	-	-	-
+ Các khách hàng khác	1.515.624.404	-	10.744.023.377	-
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm	6.238.951.017	1.871.685.305	1.061.297.600	318.389.280
+ Công ty CP xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	-	-	1.061.297.600	318.389.280
+ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật VNCN E&C (tên cũ: Công ty CP ĐTXD và KT Vinaconex)	6.238.951.017	1.871.685.305	-	-
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 1 năm đến dưới 2 năm	-	-	6.322.024.420	3.161.012.210
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật VNCN E&C (tên cũ: Công ty CP ĐTXD và KT Vinaconex)	-	-	6.238.951.017	3.119.475.509
Các khách hàng khác	-	-	83.073.403	41.536.701
Tổng cộng	10.231.747.021	1.871.685.305	24.580.521.090	3.479.401.490

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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. Hàng tồn kho**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	315.435.004.243	-	175.307.373.117	-
+ Thành phẩm bất động sản (ii)	170.112.750.724	-	369.985.375.382	-
+ Hàng hóa kinh doanh	50.574.614.271	-	47.811.780.962	-
Cộng	536.122.369.238	-	593.104.529.461	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	258.614.723.555	151.678.344.714
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	56.820.280.688	23.629.028.403
Cộng	315.435.004.243	175.307.373.117

(ii) Thành phẩm bất động sản bao gồm các căn chung cư tại dự án Diamond Hill để bán đã xây dựng hoàn thành

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2023	42.167.527.551	11.489.415.881	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.054.360.047
Mua trong năm		31.055.615				31.055.615
Đầu tư XDCB hoàn thành	269.053.603					269.053.603
Tăng do hợp nhất						
Mua lại TSCĐ thuê tài chính						
Tăng khác						
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm khác						
Số dư 31/12/2023	42.436.581.154	11.520.471.496	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.354.469.265
Giá trị đã hao mòn lũy kế						
Số dư đầu 01/01/2023	17.872.612.843	11.223.897.109	7.070.279.588	585.949.952	77.709.375	36.830.448.867
Khấu hao trong năm	1.807.473.139	86.098.787	703.823.006	274.795.929	81.330.000	2.953.520.861
Tăng do hợp nhất						
Mua lại TSCĐ thuê tài chính						
Tăng khác						
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm khác						
Số dư 31/12/2023	19.680.085.982	11.309.995.896	7.774.102.594	860.745.881	159.039.375	39.783.969.728
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	24.294.914.708	265.518.772	5.804.266.448	545.655.627	313.555.625	31.223.911.180
Tại ngày 31/12/2023	22.756.495.172	210.475.600	5.100.443.442	270.859.698	232.225.625	28.570.499.537

(*) Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 17.363.686.407 đồng

(*) Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 31.105.573.061 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2023	26.998.979.688	222.840.977.246	249.839.956.934
Số dư 31/12/2023	<u>26.998.979.688</u>	<u>222.840.977.246</u>	<u>249.839.956.934</u>
Giá trị đã hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2023	11.170.772.895	821.843.991	11.992.616.886
Khấu hao trong năm	554.657.592	4.906.991.137	5.461.648.729
Số dư 31/12/2023	<u>11.725.430.487</u>	<u>5.728.835.128</u>	<u>17.454.265.615</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	15.828.206.793	222.019.133.255	237.847.340.048
Tại ngày 31/12/2023	<u>15.273.549.201</u>	<u>217.112.142.118</u>	<u>232.385.691.319</u>

- (*) Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 232.377.774.872 đồng
- (*) Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.237.802.000 đồng
- (*) Công ty và các công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

5.11. Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	992.842.612	468.801.366
Chi phí môi giới, bán hàng, marketing (i)	26.418.700.724	26.764.783.803
Cộng	<u>27.411.543.336</u>	<u>27.233.585.169</u>
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	574.775.885	1.535.563.054
Các khoản khác	-	-
Cộng	<u>574.775.885</u>	<u>1.535.563.054</u>

- (i) Bao gồm các chi phí môi giới, bán hàng, marketing dự án Diamond Hill và dự án Nam Đồng Lạc Ngàn

5.12. Lợi thế thương mại

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Số dư đầu năm	39.750.749.851	46.375.874.826
+ Phân bổ trong năm	6.625.124.976	6.625.124.975
+ Số dư cuối năm	<u>33.125.624.875</u>	<u>39.750.749.851</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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. 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 Xây dựng Balimas	6.428.694.642	6.428.694.642	71.411.665.031	71.411.665.031
+ Công ty Cổ phần ĐT XD và thương mại Thịnh Cường	5.403.410.558	5.403.410.558	17.752.725.289	17.752.725.289
+ Phải trả cho các đối tượng khác	13.566.961.991	13.566.961.991	36.219.727.757	36.219.727.757
Cộng	25.399.067.191	25.399.067.191	125.384.118.077	125.384.118.077

b) Các khoản phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Công ty Cổ phần BV asset	753.229.817	-
+ Công ty CP Dịch vụ ẩm thực Lychee	412.684.400	261.988.800
Cộng	1.165.914.217	261.988.800

5.14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Người mua thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	79.343.291.457	126.611.108.067
+ Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng Quận Nam Từ Liêm	96.877.000	3.784.278.000
+ Các đối tượng khác	1.062.255.342	509.473.450
Cộng	80.502.423.799	130.904.859.517

(i) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại các dự án Diamond Hill và dự án Nam đồng Lạc Ngàn.

5.15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a) Phải nộp

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm VND	31/12/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.348.309.966	14.856.348.856	14.978.435.132	1.226.223.690
Thuế thu nhập DN (i)	15.072.249.312	18.084.221.043	22.251.843.051	10.904.627.304
Thuế thu nhập cá nhân	58.070.041	1.725.766.108	1.737.929.241	45.906.908
Tiền thuế đất, thuế nhà đất	-	1.557.202.643	1.557.202.643	-
Các loại thuế khác	-	166.876.720	166.876.720	-
Cộng	16.478.629.319	36.390.415.370	40.692.286.787	12.176.757.902

b) Phải thu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT phải nộp	1.261.181.758	-	268.314.394	1.529.496.152
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	104.773.967	104.773.967
Thuế thu nhập cá nhân	3.846.441	3.846.441	104.779.732	104.779.732
Cộng	1.265.028.199	3.846.441	477.868.093	1.739.049.851

Quyết toán thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí lãi vay	971.129.226	2.893.112.770
Các khoản trích trước khác	1.872.959.966	1.741.012.384
Cộng	2.844.089.192	4.634.125.154

5.17. Phải trả khác**a) Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ 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
+ Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.879.061.577	24.172.439.786
+ Cổ tức phải trả	10.488.346.425	888.838.669
+ Lãi chia cho bên liên doanh	2.164.093.192	2.147.112.547
+ Kinh phí bảo trì phải trả của dự án Diamond Hill	10.684.140.814	4.333.262.806
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	689.160.068	65.921.201
Cộng	51.472.649.207	31.972.636.096

b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
+ Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.896.900.000	4.969.300.000
+ Tiền nhận góp vốn, lợi nhuận phải trả theo thỏa thuận liên doanh, liên kết (i)	25.271.241.142	24.834.315.678
+ Phải trả dài hạn khác	-	12.901.096
Cộng	30.168.141.142	29.816.516.774

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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) Chi tiết Tiền nhận góp vốn và lợi nhuận phải trả theo thỏa thuận liên doanh, liên kết tại ngày 31/12/2023

31/12/2023VND

+	Ông Đỗ Hoàng Minh Thành	(1)	5.258.653.288
+	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG	(2)	12.639.529.171
+	Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bách Việt	(2)	7.373.058.683
	Cộng		<u>25.271.241.142</u>

- (1) Khoản tiền nhận góp vốn của ông Đỗ Hoàng Minh Thành theo thỏa thuận Hợp đồng liên kết góp vốn kinh doanh số 01/LKKD-HĐ 02 ngày 05/09/2002. Cụ thể:

- Nội dung hợp tác: các bên sẽ góp vốn đầu tư và kinh doanh cửa hàng Head Long Khánh;
- Tỷ lệ phân chia lợi nhuận: công ty con (Công ty Cổ phần SX TM Dịch vụ Đồng Nai) là 75%; Ông Đỗ Hoàng Minh Thành là 25%.

- (2) Đây là phần vốn góp và lợi nhuận phân chia 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) – là bên liên quan; Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG (TMG) và Công ty và công ty con (Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam);
- 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 Areca 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: Công ty và công ty con Areca góp 63%; BV Group góp 17%; 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***5.18. Vay và nợ thuê tài chính**

a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Phát sinh trong năm	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	76.981.801.260	76.981.801.260	152.671.507.354	116.882.225.000	41.192.518.906	41.192.518.906
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	-	-	-	2.739.957.891	2.739.957.891	2.739.957.891
+ Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga - CN Sở giao dịch	-	-	-	22.612.998.160	22.612.998.160	22.612.998.160
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Biên Hòa	15.674.982.635	15.674.982.635	61.780.856.109	61.945.436.329	15.839.562.855	15.839.562.855
+ Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai	7.106.818.625	7.106.818.625	10.190.651.245	3.083.832.620	-	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	24.500.000.000	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	29.700.000.000	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	174.207.128.333	174.207.128.333	174.207.128.333	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Thành	70.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc	104.207.128.333	104.207.128.333	104.207.128.333	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000
Cộng	251.188.929.593	251.188.929.593	326.878.635.687	276.882.225.000	201.192.518.906	201.192.518.906

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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) Vay và nợ thuê tài chính dài 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
Vay dài hạn						
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Thành	34.604.148.008	34.604.148.008	-	206.903.724.758	241.507.872.766	241.507.872.766
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc	-	-	-	104.207.128.333	104.207.128.333	104.207.128.333
Cộng	34.604.148.008	34.604.148.008	-	311.110.853.091	345.715.001.099	345.715.001.099

(1) Thông tin chi tiết về khoản vay dài hạn tại ngày 31/12/2023

Số dư cuối năm VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm khoản vay
Vay dài hạn NH BIDV- CN Hà Thành tại Công ty Cổ phần BV Invest	104.604.148.008	48 tháng	Lãi suất cố định 8%/năm trong 12 tháng đầu và sau đó được áp dụng lãi suất thả nổi	Thực vụ Dự án Tòa chung cư hỗn hợp Diamond Hill tại lô đất C01 và X03 thuộc Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang
Vay dài hạn đến hạn trả	70.000.000.000			
Vay dài hạn	34.604.148.008			
Vay dài hạn NH MB-CN Hòa Lạc tại Công ty Cổ phần BV Invest	104.207.128.333	42 tháng	Quy định tại từng lần nhận nợ	Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ dự án "khu nhà ở đô thị phía Nam Đồng Lạc" thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần BV Invest tỉnh Phú Thọ
Vay dài hạn đến hạn trả	104.207.128.333			
Vay dài hạn	-			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

(2) Thông tin chi tiết về khoản vay ngắn hạn ngân hàng tại ngày 31/12/2023:

	Số dư cuối năm VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm khoản vay
Vay NH BIDV Chi nhánh Biên Hòa tại Công ty Cổ phần SX TM Dịch vụ Đồng Nai	15.674.982.635	12 tháng kể từ ngày ký khế ước nhận nợ	Theo từng lần giải ngân	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng thế chấp BĐS số 141A/2020/131584/HĐTC và hợp đồng 277/2022/131584/HĐTC, bao gồm các tài sản: 1/ Nhà lồng chợ Biên Hòa; 2/ Trường mầm non tư thục Anh Dương; 3/ Nhà văn phòng Phường Quyết Thắng; 4/ Văn phòng tại Phường Trung Dũng
Vay NH Agribank - CN Nam Đồng Nai tại Công ty Cổ phần SX TM Dịch vụ Đồng Nai	7.106.818.625	12 tháng kể từ ngày ký khế ước nhận nợ	Lãi suất 8,5%/năm và được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền trên đất số 01-06/2023/HĐTCTS-DONATRACO và hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 02-06/2023/HĐTC-DONATRACO, bao gồm: 1/ Văn phòng tại Phường Thống Nhất; 2/ Xe Toyota Fortune Legend
Vay NH TMCP Phương Đông - CN Hà Nội tại Công ty Cổ phần BV Invest	29.700.000.000	03 tháng	7%/năm	Tài trợ chi phí sử dụng đất thuộc Dự án Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp ở, thương mại, dịch vụ cao tầng tại Phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Thái	Số dư TKTG/số dư số TK/số dư HĐTG/ Giấy tờ có giá của Công ty CP Nhân lực và Thương mại Vinaconex

(3) Thông tin chi tiết về khoản vay đối với bên liên quan tại ngày 31/12/2023:

	Số dư cuối năm VND	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm khoản vay
Vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt tại Công ty Cổ phần BV Invest.	24.500.000.000	03 tháng	5%/năm	Phục vụ hoạt động SXKD	Không áp dụng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***5.19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
+ Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
+ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	376.773.282	3.107.957.890
+ Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	376.773.282	3.107.957.890
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
+ Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
+ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	-
+ Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-

5.20. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
+ Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.538.503.775	599.312.032
+ Dự phòng phải trả tiền thuê đất	1.458.969.470	1.568.438.533
Cộng	2.997.473.245	2.167.750.565

5-006
 TY
 H
 TOÁN
 TNA
 HANH
 ANH
 T.P.Y

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***5.21. Vốn chủ sở hữu**

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu
Vốn góp của chủ sở hữu
 VND

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng VND
Số dư 01/01/2022	231.000.000.000	-	4.843.363.943	25.404.493.508	35.173.452.310	296.421.309.761
Tăng vốn trong năm trước	342.128.000.000					342.128.000.000
Mua mới các công ty con trong năm					148.327.955.508	148.327.955.508
Lãi trong năm trước			7.192.602.835	123.322.995.993	20.764.005.557	144.087.001.550
Trích quỹ ĐTPT				(7.192.602.835)	(298.775.821)	(1.150.850.286)
Trích các quỹ khác				(852.074.465)	(5.613.600.000)	(5.613.600.000)
Chia cổ tức				(347.251.673)	(228.410.717)	(861.662.390)
Giảm khác		(286.000.000)				
Số dư 01/01/2023	573.128.000.000	(286.000.000)	12.035.966.778	140.335.560.528	198.124.626.837	923.338.154.143
Tăng vốn trong năm nay				37.997.688.996	17.595.392.196	55.593.081.192
Lãi trong năm nay				8.244.695.459	2.705.889.557	10.950.585.016
Tăng do hợp nhất (i)					(13.347.026.826)	(13.347.026.826)
Chia cổ tức			578.218.208	(578.218.208)		
Trích quỹ ĐTPT				(2.416.915.879)	(968.757.150)	(3.385.673.029)
Trích các quỹ khác				(324.762.059)	(33.086.268)	(357.848.327)
Giảm khác (ii)						
Số dư 31/12/2023	573.128.000.000	(286.000.000)	12.614.184.986	183.258.048.837	204.077.038.346	972.791.272.169

(i) Đây là khoản chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị khi thu hồi tài sản sau ngày mua công ty con là các khoản nợ phải thu khó đòi đã trích lập dự phòng.

(ii) Bao gồm các khoản đã nộp theo quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1705/QĐ-XP/HC ngày 21/06/2023 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai đối với Donatraco và khoản chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh tại Công ty con - Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	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 HỢP NHẤT**6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	523.847.025.190	343.548.017.017
Doanh thu hoạt động xây lắp	6.121.834.091	259.869.225.329
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	447.684.226.146	526.778.036.764
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.520.136.132	28.149.232.322
Cộng	1.035.173.221.559	1.158.344.511.432

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	506.619.962.509	301.910.781.343
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.065.059.417	221.429.238.170
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	314.573.965.861	393.384.309.834
Giá vốn cung cấp dịch vụ	33.228.957.132	8.506.230.069
Cộng	857.487.944.919	925.230.559.416

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.263.012.969	11.608.736.292
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	120.000.000
Cộng	<u>18.263.012.969</u>	<u>11.728.736.292</u>

6.4. Chi phí tài chính

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	38.132.807.196	30.885.893.534
Chiết khấu thanh toán	2.784.126.104	1.032.157.602
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.098.194.338	-
Chi phí tài chính khác	432.887.801	2.363.966.980
Cộng	<u>42.448.015.439</u>	<u>34.282.018.116</u>

6.5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Chi phí nhân viên	13.554.024.545	22.977.528.970
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.479.235.429	13.590.802.366
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.311.847.572	1.305.324.750
Chi phí bảo hành	962.485.498	599.312.032
Chi phí bán hàng khác	17.184.552.112	10.174.247.268
Cộng	<u>51.492.145.156</u>	<u>48.647.215.386</u>

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.201.477.723	14.630.997.014
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.498.228.435	1.520.813.588
Thuế, phí, lệ phí	347.714.867	552.048.351
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.858.125.243	5.504.846.167
Chi phí bằng tiền khác	9.654.193.799	9.250.209.569
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.758.018.323	6.768.333.920
Lợi thế thương mại phân bổ	6.625.124.976	6.625.124.975
Cộng	<u>35.942.883.366</u>	<u>44.852.373.584</u>

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

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	289.598.415.541	413.966.316.399
Chi phí nhân công	31.835.194.386	37.608.525.984
Chi phí khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	8.415.169.590	3.688.485.649
Chi phí dịch vụ mua ngoài	277.899.439.463	447.107.299.052
Chi phí khác bằng tiền	37.623.935.512	56.999.487.809
Cộng	<u>645.372.154.492</u>	<u>959.370.114.893</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***6.8. Thu nhập khác**

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	418.181.818
Lãi từ giao dịch mua rẻ khi hợp nhất kinh doanh	-	50.931.627.453
Tiền phạt thu được	3.502.910.230	
Thu khác từ hoạt động cho thuê tài sản	3.752.469.914	
Các khoản khác	2.798.086.661	9.266.702.431
Cộng	<u>10.053.466.805</u>	<u>60.616.511.702</u>

6.9. Chi phí khác

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Các khoản bị phạt	298.238.267	261.245.302
Chi khác từ hoạt động cho thuê tài sản	2.679.878.573	-
Các khoản khác	719.221.729	7.045.536.322
Cộng	<u>3.697.338.569</u>	<u>7.306.781.624</u>

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.417.599.829	26.564.397.504
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>17.417.599.829</u>	<u>26.564.397.504</u>

6.11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	<u>(trình bày lại)</u>
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	37.997.688.996	123.322.995.993
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	238.711.227
+ Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	37.997.688.996	123.084.284.766
+ Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	57.312.800	57.312.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>663</u>	<u>2.148</u>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước được tính toán lại do trừ số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Việc tính toán lại mức trích quỹ khen thưởng, phúc lợi làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 2.169 đồng/cổ phiếu xuống 2148 đồng/cổ phiếu.

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**7.1 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 hợp nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***7.2 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	Trường Liên Cấp THCS - TH Vietschool Pandora	Công ty cùng chủ sở hữu
4	Công ty Cổ phần TA Asset Management	Cổ đông lớn là chủ tịch HĐQT
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	Công ty cùng chủ sở hữu
6	Công ty Cổ phần BV Bavella	Công ty liên kết của Công ty con
7	Thành viên Hội đồng Quản trị, ban Tổng Giám đốc	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	-
+	Ông Lý Tuấn Anh – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	906.483.047	414.000.000
+	Nguyễn Vũ Thiện – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	488.722.608	251.962.000
+	Ông Lưu Vũ Trường Đạm - Phó Tổng Giám đốc	438.000.000	469.500.000
		1.863.205.655	1.135.462.000
	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 21/04/2023	120.715.410	-
		124.715.410	-

- c) Giao dịch trọng yếu của Công ty và các Công ty con với các bên liên quan khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1 Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt		
- Thu lại tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	10.992.000.000
- Thu hồi công nợ phải thu	-	34.281.125.003
- Mua hàng hóa, dịch vụ	131.135.012	-
- Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	64.875.000	-
- Cho vay	31.000.000.000	-
- Thu hồi tiền cho vay	2.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
- Lãi cho vay	843.698.630	-
2 Công ty Cổ phần BV Asset		
- Mua hàng hóa, dịch vụ	2.281.965.801	2.870.614.472
- Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	1.543.874.165	2.885.914.472
- Lãi cho vay	2.357.534.265	-
- Thu hồi lãi cho vay	-	-
- Cho vay	8.500.011.000	-
- Thu hồi tiền cho vay	1.500.011.000	-
3 Trường Liên Cấp THCS - TH Vietschool Pandora		
- Cho vay	-	2.000.000.000
- Thu hồi tiền cho vay	-	2.000.000.000
- Lãi cho vay	-	6.794.521
- Thu hồi lãi cho vay	-	6.794.521
4 Công ty Cổ phần TA Asset Management		
- Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	19.071.500.000
- Cho vay	-	64.000.000.000
- Lãi cho vay	-	992.109.589
5 Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee		
- Mua hàng hóa dịch vụ	2.538.111.000	3.083.980.226
- Thanh toán tiền mua hàng hóa dịch vụ	2.628.212.000	2.590.554.326
- Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.150.028.403	-
6 Công ty Cổ phần BV Bavella		
- Cho vay	40.000.000.000	-
- Thu hồi tiền cho vay	1.000.000.000	-
- Lãi cho vay	391.780.822	-

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
1 Phải thu của khách hàng		
- Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.3		
2 Trả trước cho người bán		
- Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.4		
3 Phải thu về cho vay		
- Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.5		
4 Phải thu khác		
- Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	4.319.586.591	23.475.887.961
- Công ty CP BV Asset	2.942.753.442	585.219.177
- Công ty CP TA ASSET Management	6.112.109.587	992.109.589
- Công ty Cổ phần BV Bavella	391.780.822	-
5 Phải trả cho người bán		
- Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.13		
6 Phải trả khác		
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bách Việt	7.373.058.683	7.212.086.144
7 Vay và nợ thuê tài chính		
- Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.18		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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***7.3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Công ty báo cáo hoạt động trong năm theo lĩnh vực kinh doanh: kinh doanh bất động sản, thi công lắp, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31/12/2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản		Bán hàng hóa		Hoạt động khác		Hoạt động không phân bổ		Tổng cộng	
Doanh thu thuần	447.684.226.146	523.847.025.190	63.641.970.223							1.035.173.221.559
Chi phí	314.573.965.861	506.619.962.509	36.294.016.549							979.580.140.367
Giá vốn	314.573.965.861	506.619.962.509	36.294.016.549							
Chi phí phân bổ								122.092.195.448		
Lợi nhuận sau thuế TNDN	133.110.260.285	17.227.062.681	27.347.953.674					(122.092.195.448)		55.593.081.192
Tài sản bộ phận	636.369.620.653	744.632.741.631						90.465.140.568		1.471.467.502.852
Tổng tài sản	636.369.620.653	744.632.741.631						90.465.140.568		1.471.467.502.852
Nợ phải trả bộ phận	215.663.888.692	252.353.958.290						30.658.383.701		498.676.230.683
Tổng nợ phải trả	215.663.888.692	252.353.958.290						30.658.383.701		498.676.230.683

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31/12/2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản		Bán hàng hóa		Hoạt động khác		Hoạt động không phân bổ		Tổng cộng	
Doanh thu thuần	259.869.225.329	526.778.036.764	343.548.017.017	28.149.232.322						1.158.344.511.432
Chi phí	221.429.238.170	393.384.309.834	301.910.781.343	8.506.230.069						1.014.257.509.882
Giá vốn	221.429.238.170	393.384.309.834	301.910.781.343	8.506.230.069						925.230.559.416
Chi phí phân bổ								89.026.950.466		89.026.950.466
Lợi nhuận sau thuế TNDN	38.439.987.159	133.393.726.930	41.637.235.674	19.643.002.253				(89.026.950.466)		144.087.001.550
Tài sản bộ phận			163.277.092.078					1.308.190.410.774		1.471.467.502.852
Tổng tài sản			163.277.092.078					1.308.190.410.774		1.471.467.502.852
Nợ phải trả bộ phận			44.963.626.364					453.712.604.319		498.676.230.683
Tổng nợ phải trả			44.963.626.364					453.712.604.319		498.676.230.683

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

T. NH. H. K.