

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023**



CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN/HN)	6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN/HN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN/HN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 09a – DN/HN)	12

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0314922132 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu 15 tháng 3 năm 2018 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 7 ngày 3 tháng 10 năm 2022.

Hội đồng Quản trị

Ông Tan Bo Quan, Andy	Chủ tịch (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023) Phó Chủ tịch thường trực (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Nguyễn Hồ Nam	Chủ tịch (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Nguyễn Tùng Lâm	Phó chủ tịch
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến	Phó chủ tịch
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó chủ tịch (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023) Thành viên (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Nguyễn Khánh Duy	Thành viên
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023)
Ông Võ Mạnh Tín	Thành viên (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Ông Đặng Đình Tuấn	Thành viên độc lập
Ông Ng Wee Siong, Leonard	Thành viên độc lập (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Loan	Phó Tổng Giám đốc Điều hành
Ông Lê Nông	Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển dự án
Bà Lê Nguyễn Bảo Triều	Phó Tổng Giám đốc phụ trách đầu tư
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Phó Tổng Giám đốc phụ trách xây dựng (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Ban Kiểm soát	Ông Đồng Hải Hà Ông Nguyễn Việt Cường Ông Hoàng Quốc Trung Bà Đỗ Lệ Trinh	Trưởng ban Phó ban Thành viên (từ ngày 14 tháng 7 năm 2023) Thành viên (đến ngày 13 tháng 7 năm 2023)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Hồ Nam Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	Chủ tịch tiền nhiệm Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	22A Đường số 7, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần BCG Land (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 6 đến trang 74. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 7 tháng 9 năm 2023

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần BCG Land (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 30 tháng 6 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 7 tháng 9 năm 2023. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 6 đến trang 74.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 9(a)(i) của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh có tổng giá trị là 2.550 tỷ đồng với ba công ty đối tác để đầu tư vào dự án Kinh Dương Vương (“Dự án”). Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty, các đối tác hợp tác kinh doanh và chủ đầu tư Dự án đang làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để gia hạn chủ trương đầu tư và hoàn tất các thủ tục pháp lý để phát triển Dự án. Do đó, khả năng thu hồi các khoản đầu tư này tùy thuộc vào khả năng phát triển của Dự án trong tương lai.

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



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM14273
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 7 tháng 9 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.720.274.336.111	4.992.529.019.448
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	148.536.471.840	19.804.102.873
111	Tiền		147.036.471.840	17.304.102.873
112	Các khoản tương đương tiền		1.500.000.000	2.500.000.000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		7.235.178.000	7.079.000.000
121	Chứng khoán kinh doanh	5(a)	4.560.000.000	4.560.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	2.675.178.000	2.519.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		4.804.819.748.874	2.326.265.750.043
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	101.254.919.553	253.120.247.280
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	318.430.115.672	276.765.377.566
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	416.650.000.000	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	3.969.884.713.649	1.797.780.125.197
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.400.000.000)	(1.400.000.000)
140	Hàng tồn kho	10	3.566.922.663.304	2.512.295.255.667
141	Hàng tồn kho		3.648.637.620.248	2.600.433.772.283
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(81.714.956.944)	(88.138.516.616)
150	Tài sản ngắn hạn khác		192.760.274.093	127.084.910.865
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	91.328.726.282	25.053.149.937
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	98.977.014.973	99.577.228.090
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	2.454.532.838	2.454.532.838

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)**

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		4.589.976.310.376	6.564.684.125.847
210	Các khoản phải thu dài hạn		2.243.927.459.520	4.721.380.628.520
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	2.243.927.459.520	4.721.380.628.520
220	Tài sản cố định		98.877.964.618	101.713.218.965
221	Tài sản cố định hữu hình	12	98.143.645.713	100.865.619.257
222	Nguyên giá		129.888.726.457	125.971.498.763
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(31.745.080.744)	(25.105.879.506)
227	Tài sản cố định vô hình		734.318.905	847.599.708
228	Nguyên giá		2.944.701.500	2.689.701.500
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.210.382.595)	(1.842.101.792)
240	Tài sản dở dang dài hạn		560.425.130.946	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	560.425.130.946	-
250	Đầu tư tài chính dài hạn		1.534.191.986.648	1.599.572.817.907
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5(c)	1.381.441.986.648	1.575.072.817.907
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(d)	142.250.000.000	14.000.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	10.500.000.000	10.500.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		152.553.768.644	142.017.460.455
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	114.685.720.729	121.962.427.270
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33(a)	-	681.900.981
269	Lợi thế thương mại	14	37.868.047.915	19.373.132.204
270	TỔNG TÀI SẢN		13.310.250.646.487	11.557.213.145.295

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		7.406.317.314.043	6.321.230.387.646
310	Nợ ngắn hạn		6.475.164.827.655	3.158.278.765.886
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	477.142.592.688	619.720.968.919
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.716.109.822.821	918.766.137.834
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	162.915.223.258	112.828.364.980
314	Phải trả người lao động		4.183.074.615	4.920.592.292
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	114.650.827.279	148.640.947.445
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	1.170.065.322.627	1.117.799.818.992
320	Vay ngắn hạn	20(a)	2.830.097.964.367	235.601.935.424
330	Nợ dài hạn		931.152.486.388	3.162.951.621.760
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	337.066.870.171	441.845.807.529
338	Vay dài hạn	20(b)	355.031.666.343	2.631.108.412.464
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33(a)	239.053.949.874	89.997.401.767
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.903.933.332.444	5.235.982.757.649
410	Vốn chủ sở hữu		5.903.933.332.444	5.235.982.757.649
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.600.000.000.000	4.600.000.000.000
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	326.937.922.648	229.685.370.142
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		229.685.370.142	25.587.509.410
421b	- LNST chưa phân phối của kỳ/năm nay		97.252.552.506	204.097.860.732
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	976.995.409.796	406.297.387.507
440	TỔNG NGUỒN VỐN		13.310.250.646.487	11.557.213.145.295



Phạm Bảo Trần
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Châu Diệu Ân
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 7 tháng 9 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	353.464.517.460	601.547.879.739
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	353.464.517.460	601.547.879.739
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	233.366.815.635	318.181.508.637
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	120.097.701.825	283.366.371.102
21	Doanh thu hoạt động tài chính	323.351.223.128	972.526.958.798
22	Chi phí tài chính	299.349.938.529	454.680.745.765
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	156.753.323.234	277.410.078.906
24	Phần lãi trong công ty liên kết	78.646.474.812	5.435.816.007
25	Chi phí bán hàng	47.373.714.726	58.203.031.820
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33.079.820.383	80.325.885.010
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	142.291.926.127	668.119.483.312
31	Thu nhập khác	580.188.732	2.766.885.920
32	Chi phí khác	7.218.065.194	3.107.472.710
40	Lỗ khác (40 = 31 - 32)	(6.637.876.462)	(340.586.790)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	135.654.049.665	667.778.896.522
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	23.370.578.194	143.661.343.493
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(11.628.846.935)	(279.611.906)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	123.912.318.406	524.397.164.935
Phân bổ cho:			
61	Công ty mẹ	97.252.552.506	460.751.032.872
62	Cổ đông không kiểm soát	26.659.765.900	64.646.132.063
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	211	1.448
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	211	1.448



Phạm Bảo Trân
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Châu Diệu Ân
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 7 tháng 9 năm 2023

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	135.654.049.665	667.778.896.522
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và phân bổ lợi thế thương mại	34 7.472.996.999	55.088.095.154
03	Hoàn nhập dự phòng	10 (6.423.559.672)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(94.006.800.055)	(595.959.077.013)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	29 157.586.656.568	277.410.078.906
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	200.283.343.505	404.317.993.569
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	736.985.536.166	(1.566.957.352.364)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	169.719.726.154	(224.494.767.746)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(317.788.116.401)	1.654.995.515.243
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	25.427.034.974	(112.019.291.743)
14	Tiền lãi vay đã trả	(220.928.843.782)	(311.382.249.491)
15	Thuế TNDN đã nộp	17 (2.000.000.000)	(70.059.531.727)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	591.698.680.616	(225.599.684.259)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(17.502.595.975)	(776.360.020.093)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	166.666.667
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng	(156.178.000)	(2.519.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay	76.350.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(249.151.238.579)	(1.259.507.302.346)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28.000.000.000	521.058.557.486
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi	286.417.760	8.130.135.564
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(162.173.594.794)	(1.509.030.962.722)

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày		
		30.6.2023 VND	30.6.2022 VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát	23	403.000.000	2.600.000.000.000
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	20	296.700.000.000	233.907.034.948
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(597.895.716.855)	(615.763.171.549)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu		-	(501.211.600.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(300.792.716.855)	1.716.932.263.399
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		128.732.368.967	(17.698.383.582)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	19.804.102.873	36.961.265.398
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	148.536.471.840	19.262.881.816




Phạm Bảo Trần
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Châu Diệu Ân
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 7 tháng 9 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2023**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần BCG Land ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314922132 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 3 năm 2018 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 7 ngày 3 tháng 10 năm 2022.

Chủ sở hữu của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải ("công ty sở hữu") và các cá nhân, tổ chức khác. Các công ty sở hữu được thành lập tại Việt Nam. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm góp vốn được trình bày ở Thuyết minh 22.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có 222 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 204 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có 5 công ty con, 2 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 4 công ty con và 2 công ty liên kết trực tiếp và 1 công ty liên kết gián tiếp) được trình bày như sau:

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2023		31.12.2022	
				Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia	TP. Hồ Chí Minh	Quảng cáo	65,00	65,00	65,00	65,00
2	Công ty Cổ phần Sao sáng Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65,00	65,00	65,00	65,00
3	Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	Tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ khách sạn	70,00	70,00	70,00	70,00
4	Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	89,00	89,00	89,00	89,00
5	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (i)	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	50,10	50,10	-	-
Công ty liên kết trực tiếp							
1	Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (i)	Tỉnh Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	-	-	48,10	48,10
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	49,00	49,00
3	Công ty TNHH King Crown Riverside Residence (ii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	-	-
Công ty liên kết gián tiếp							
1	Công ty TNHH Phoenix Mountain	Tỉnh Bình Định	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	17,50	25,00	17,50	25,00

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

- (i) Theo Nghị quyết số 04/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 1 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua việc nhận chuyển nhượng 2% vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (“Cồn Bắp”) với giá nhận chuyển nhượng là 42.000.000.000 đồng. Theo đó, Cồn Bắp không còn là công ty liên kết và trở thành công ty con của Tập đoàn từ ngày 30 tháng 3 năm 2023.
- (ii) Theo Nghị quyết số 54/2022/NQ-HĐQT-BCGL ngày 8 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn đã thông qua việc góp vốn thành lập vào Công ty TNHH King Crown Riverside Residence với tổng giá trị 245.000.000.000 đồng, chiếm 49% tổng vốn điều lệ. Trong kỳ kế toán này, Tập đoàn đã hoàn thành việc góp vốn. Theo đó, Công ty TNHH King Crown Riverside Residence trở thành công ty liên kết của Tập đoàn từ ngày 4 tháng 1 năm 2023.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.6.

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

2.2 Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn có khoản trái phiếu giá trị 2.500 tỷ Đồng, kỳ hạn ba mươi sáu (36) tháng, đáo hạn vào 31 tháng 3 năm 2024 (Thuyết minh 21). Tập đoàn đang tiến hành đàm phán với các trái chủ để gia hạn trái phiếu thêm hai (2) năm, đến ngày 31 tháng 3 năm 2026. Thời hạn chốt biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến trái chủ là ngày 18 tháng 9 năm 2023. Tại ngày 6 tháng 9 năm 2023, tỷ lệ ý kiến trái chủ chấp thuận việc gia hạn này là 80%. Theo đó, Tập đoàn sẽ triển khai phương án gia hạn trái phiếu theo các quy định pháp luật hiện hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể thanh toán và tạo ra đủ dòng tiền để tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

2.3 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán sáu tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 6.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

2.6 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

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

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

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

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

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

2.7 Lợi thế thương mại

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

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

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

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

2.8 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.9 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tới ngày đến hạn thu hồi.

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

2.10 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Đầu tư tài chính****(a) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh; và
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh 2.6).

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

2.11 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

2.12 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán/năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay 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. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ đến ngày tới hạn thu hồi.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15 Thuê hoạt động

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

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

2.16 Chi phí trả trước

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

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

2.17 Nợ phải trả

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

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

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

2.18 Vay

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

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

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

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

2.19 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán báo cáo.

2.20 Các khoản dự phòng

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

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

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

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

2.22 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

2.23 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán bất động sản

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

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

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(c) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

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

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

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

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí đi vay vốn; chi phí giao dịch bán chứng khoán; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ tỷ giá hối đoái.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 Chi phí bán hàng**

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

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm hay một năm khác.

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

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

2.29 Các bên liên quan

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

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

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

2.30 Báo cáo bộ phận

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

2.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3);
- Thời gian phân bổ ước tính của chi phí trả trước (Thuyết minh 11);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 12);
- Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh 14);
- Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18); và
- Giá vốn bất động sản đã bán (Thuyết minh 27).

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH**Mua công ty trong kỳ kế toán**

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 2% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Côn Bắp (“Côn Bắp”) với giá phí là 42.000.000.000 đồng.

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

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	198.098.761.421
Các khoản phải thu khác	939.357.933.475
Hàng tồn kho	1.116.773.899.200
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	645.106.100.800
Tài sản khác	93.855.085.379
	<hr/> 2.993.191.780.275
Nợ phải trả	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	805.678.427.867
Vay ngắn hạn và dài hạn	804.481.666.343
Nợ phải trả khác	132.214.978.440
Thuế TNDN hoãn lại phải trả (Thuyết minh 33(a))	161.367.296.023
	<hr/> 1.903.742.368.673
Tài sản thuần	<hr/> 1.089.449.411.602
Lợi thế thương mại	20.211.011.768
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(543.635.256.389)
	<hr/> 566.025.166.981
Giá mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát	517.277.306.071
Đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày mua	6.747.860.909
Giá mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát	42.000.000.000
Khoản tiền thu được	(198.098.761.421)
Lợi nhuận sau thuế lũy kế từ công ty liên kết	(52.277.306.071)
	<hr/> 308.901.238.579
Tiền thuần chi ra	308.901.238.579
Đã chi các năm trước	465.000.000.000
Tiền thu vào kỳ kế toán hiện tại	(156.098.761.421)

Doanh thu thuần và lãi thuần của Côn Bắp từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày mua lần lượt là 45.018.272.960 Đồng và 8.712.533.597 Đồng và từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2023 lần lượt là 227.154.141.677 Đồng và 68.603.334.818 Đồng.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Tiền mặt	6.913.591.151	4.350.822.203
Tiền gửi ngân hàng	140.122.880.689	12.953.280.670
Các khoản tương đương tiền (*)	1.500.000.000	2.500.000.000
	148.536.471.840	19.804.102.873

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 5,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3,3%/năm).

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh ngắn hạn

	Tại ngày 30.6.2023			Tại ngày 31.12.2022		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VINAHUD	4.560.000.000	5.244.000.000	-	4.560.000.000	7.797.600.000	-

(*) Giá trị hợp lý được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	2.675.178.000	2.675.178.000	2.519.000.000	2.519.000.000
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu (***)	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000

(**) Khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Đà Nẵng, có kỳ hạn mười hai tháng và hưởng lãi suất 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6,2%/năm)

(***) Khoản đầu tư vào trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, kỳ hạn 8 năm, đáo hạn vào ngày 18 tháng 11 năm 2029 với lãi suất được tính bằng lãi suất tham chiếu +0,9%/năm và được trả lãi định kỳ hàng năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09a – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 30.6.2023			Tại ngày 31.12.2022		
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	1.036.410.113.045	(*)	-	961.954.353.975	(*)	-
Công ty TNHH King Crown Riverside Residence (Thuyết minh 1(ii))	244.995.643.814	(*)	-	-	-	-
Công ty TNHH Phoenix Mountain	100.036.229.789	(*)	-	100.031.886.521	(*)	-
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp (Thuyết minh 1(i))	-	-	-	513.086.577.411	(*)	-
	<u>1.381.441.986.648</u>		<u>-</u>	<u>1.575.072.817.907</u>		<u>-</u>

Biến động đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.575.072.817.907	932.107.222.850
Chuyển từ công ty con thành công ty liên kết	-	1.515.217.584.261
Chuyển từ công ty liên kết thành công ty con	(517.277.306.071)	-
Giảm khoản đầu tư trong kỳ/năm	-	(835.965.314.702)
Đầu tư thêm trong kỳ/năm	245.000.000.000	-
Lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	78.646.474.812	(36.286.674.502)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>1.381.441.986.648</u>	<u>1.575.072.817.907</u>

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tại ngày 30.6.2023			Tại ngày 31.12.2022		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Indoba Trading (i)	128.250.000.000	(*)	-	-	-	-
Công ty TNHH Pegas	14.000.000.000	(*)	-	14.000.000.000	(*)	-
	<u>142.250.000.000</u>		<u>-</u>	<u>14.000.000.000</u>		<u>-</u>

(i) Theo Nghị quyết số 07/2023/NQ-HĐQT-BCGL ngày 9 tháng 3 năm 2023, Tập đoàn đã thông qua việc mua cổ phần phát hành trong đợt tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Indoba Trading (“Indoba”) với tổng giá trị 128.250.000.000 đồng, tương ứng với 12.825.000 cổ phần và chiếm 15% tổng vốn điều lệ. Theo đó, Indoba trở thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Tập đoàn.

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba		
Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần	-	176.420.010.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ VHM</i>	-	176.420.010.000
Khác	95.277.200.603	73.940.798.180
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	5.977.718.950	2.759.439.100
	<u>101.254.919.553</u>	<u>253.120.247.280</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba		
<i>Hanwha Engineering & Construction Corporation (i)</i>	32.000.000.000	-
<i>Ông Lê Anh Đức (ii)</i>	10.000.000.000	10.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Orchid</i>	-	98.375.000.000
Khác	14.410.216.880	4.526.078.026
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	262.019.898.792	163.864.299.540
	<u>318.430.115.672</u>	<u>276.765.377.566</u>

- (i) Thể hiện khoản ứng trước mua cổ phần của Công ty Cổ phần Sao sáng Sài Gòn.
- (ii) Thể hiện khoản ứng trước mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Đô thị Dịch vụ BBIZ.

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến</i>	240.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Thương mại Phương Nam</i>	90.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH Lộc Tú</i>	72.650.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Gland</i>	14.000.000.000	-
	<u>416.650.000.000</u>	<u>-</u>

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư bao gồm:

- Khoản cho vay với Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến (“Phước Tiến”) có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 13,5%/năm. Khoản cho vay này được bảo đảm bằng một phần tài sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn VNGroup hiện có tại Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp tương ứng với giá trị khoản nợ để thực hiện nghĩa vụ cho Phước Tiến.
- Các khoản cho vay không tài sản đảm bảo với kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 14%/năm.

9 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu từ BCC	3.572.415.000.000	-	1.200.042.000.000	-
Bên thứ ba				
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Orchid (i)</i>	1.278.436.000.000	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Plus Investment (i)</i>	441.564.000.000	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Chi Thủy (ii)</i>	720.000.000.000	-	720.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Vạn Đạt</i>	-	-	177.627.000.000	-
<i>Khác</i>	106.415.000.000	-	106.415.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))				
<i>Công ty Cổ phần Thăng Phương (iii)</i>	196.000.000.000	-	196.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần White Magnolia (i)</i>	830.000.000.000	-	-	-
Thanh toán theo hợp đồng nguyên tắc (iv)	180.000.000.000	-	360.000.000.000	-
Lãi phải thu từ BCC và cho vay	195.863.030.548	-	226.103.542.738	-
<i>Bên thứ ba</i>	163.031.004.658	-	195.355.816.710	-
<i>Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))</i>	32.832.025.890	-	30.747.726.028	-
Tạm ứng thực hiện dự án	12.514.109.710	-	8.445.244.256	-
<i>Bên thứ ba</i>	11.809.109.710	-	7.865.244.256	-
<i>Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))</i>	705.000.000	-	580.000.000	-
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	33.600.000	-	38.600.000	-
<i>Khác</i>	9.058.973.391	-	3.150.738.203	-
	<u>3.969.884.713.649</u>	<u>-</u>	<u>1.797.780.125.197</u>	<u>-</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**(a) Ngắn hạn (tiếp theo)**

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư thể hiện các khoản phải thu theo hợp đồng BCC và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Orchid, Công ty Cổ Phần Plus Investment, và Công ty Cổ phần White Magnolia với số tiền hợp tác lần lượt là 1.278.436.000.000 Đồng, 441.564.000.000 Đồng và 830.000.000.000 Đồng nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản Kinh Dương Vương (“Dự án”) tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cửu Long (“Cửu Long”) làm chủ đầu tư. Thời gian hợp tác 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên và được gia hạn thêm 2 năm. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án nhưng không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của Công ty và các đối tác BCC. Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Cửu Long là chủ đầu tư theo quyết định của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 401/UBND-ĐT ngày 23 tháng 1 năm 2017 với thời hạn 12 tháng và được Văn phòng Chính phủ kiến nghị Phó Thủ Tướng tiếp tục triển khai thực hiện Dự án này do Cửu Long làm chủ đầu tư. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty, các đối tác BCC và Cửu Long đang làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để gia hạn chủ trương đầu tư và hoàn tất các thủ tục pháp lý để phát triển Dự án. Do đó, khả năng thu hồi các khoản đầu tư này tùy thuộc vào khả năng phát triển của Dự án trong tương lai.
- (ii) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 2908/2022/HTKD/CASA-CHITHUY ngày 29 tháng 8 năm 2022 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Dịch vụ Chi Thủy, nhằm hợp tác mua cổ phần công ty dự án bất động sản với tổng số tiền hợp tác là 820.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 1 năm kể từ ngày ký kết Hợp đồng và gia hạn thêm 2 năm theo Phụ lục Hợp đồng. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án và khoản lợi tức cụ thể trong từng giai đoạn.
- (iii) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 0912/2022/BCGL-TP ngày 9 tháng 12 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thăng Phương, nhằm hợp tác đầu tư vào các sản phẩm tài chính đã niêm yết trên sàn HOSE, HNX hoặc UPCOM; với tổng số tiền hợp tác là 196.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 1 năm kể từ ngày ký kết Hợp đồng. Kết quả kinh doanh được xác định dựa theo lợi nhuận của giao dịch và tương ứng với tỷ lệ góp vốn.
- (iv) Thể hiện khoản phải thu theo Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 21 tháng 3 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn VNGroup về việc thanh lý Thỏa thuận nguyên tắc số 02/2022/TNTT ngày 25 tháng 2 năm 2022 cho mục đích chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09a – DN/HN

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu từ BCC	2.032.655.000.000	-	4.688.720.000.000	-
Bên thứ ba				
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Orchid (Thuyết minh 9(a)(i))</i>	-	-	1.278.436.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Plus Investment (Thuyết minh 9(a)(i))</i>	-	-	441.564.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Vũ Tuấn (i) Khác</i>	225.935.000.000	-	300.000.000.000	-
<i>Khác</i>	442.920.000.000	-	442.920.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b) (ii))	1.363.800.000.000	-	2.225.800.000.000	-
Đặt cọc - bên thứ ba	178.290.000.000	-	-	-
<i>Ông Trần Thanh Hùng (iii)</i>	94.500.000.000	-	-	-
<i>Ông Lê Bảo Toàn (iv)</i>	83.790.000.000	-	-	-
Tạm ứng thực hiện dự án	14.349.831.000	-	14.028.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	13.120.000.000	-	13.140.000.000	-
Khác	5.512.628.520	-	5.492.628.520	-
	<u>2.243.927.459.520</u>	<u>-</u>	<u>4.721.380.628.520</u>	<u>-</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

- (i) Thể hiện khoản phải thu theo BCC số 2805/2021/HTKD/CASA-VUTUAN ngày 28 tháng 5 năm 2021 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Thương mại Vũ Tuấn, nhằm mua cổ phần công ty dự án bất động sản tại TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh với tổng số tiền hợp tác là 300.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án nhưng không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của hai bên.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư bao gồm:
- Khoản phải thu theo BCC số 1103/2022/BCGL-PMC ngày 11 tháng 3 năm 2022 và Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty TNHH Phoenix Mountain, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với tổng số tiền hợp tác là 630.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 3 năm kể từ ngày hợp đồng. Khoản lợi tức được hưởng được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án sau khi kết thúc dự án. Số tiền chưa góp theo hợp đồng sẽ được tiếp tục góp tùy theo tiến độ thực tế của dự án và thỏa thuận của hai bên.
 - Khoản phải thu theo BCC số 1805/2022/HĐ-HTĐT-BCG-HL ngày 18 tháng 5 năm 2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Tỉnh Đắk Nông với tổng số tiền hợp tác là 800.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 48 tháng kể từ ngày hợp đồng. Khoản lợi tức được hưởng được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án sau khi kết thúc dự án.
 - Khoản phải thu theo BCC số 2704/2022/BCGL-MK ngày 27 tháng 4 năm 2022 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại Tỉnh Quảng Ngãi với tổng số tiền hợp tác là 400.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 48 tháng kể từ ngày hợp đồng. Khoản lợi tức được hưởng được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án sau khi kết thúc dự án. Số tiền chưa góp theo hợp đồng sẽ được tiếp tục góp tùy theo tiến độ thực tế của dự án và thỏa thuận của hai bên.
- (iii) Thể hiện khoản đặt cọc theo Biên bản đặt cọc số 02/HDDC/BCGL-TTH ngày 21 tháng 3 năm 2023 với Ông Trần Thanh Hùng về việc mua đất tại Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam với tổng số tiền mua đất là 126.000.000.000 Đồng.
- (iv) Thể hiện khoản đặt cọc theo Biên bản đặt cọc số 01/HDDC/BCGL-LBT ngày 21 tháng 3 năm 2023 với Ông Lê Bảo Toàn về việc mua đất tại Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam với tổng số tiền mua đất là 119.700.000.000 Đồng.

10 HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản (i)	635.501.059.053	(81.714.956.944)	712.545.454.571	(88.138.516.616)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.012.783.822.975	-	1.887.574.570.750	-
<i>Dự án Malibu Hội An (i)</i>	1.615.087.836.980	-	1.608.883.180.411	-
<i>Dự án Hội An D'Or (ii)</i>	1.104.558.988.521	-	-	-
<i>Dự án Casa Marina Resort (iii)</i>	135.484.201.990	-	131.988.043.092	-
<i>Dự án King Crown Village (iv)</i>	134.830.037.970	-	123.699.688.088	-
<i>Khác</i>	22.822.757.514	-	23.003.659.159	-
Nguyên vật liệu	214.039.506	-	196.293.894	-
Công cụ, dụng cụ	69.445.079	-	41.774.822	-
Hàng hóa	69.253.635	-	75.678.246	-
	<u>3.648.637.620.248</u>	<u>(81.714.956.944)</u>	<u>2.600.433.772.283</u>	<u>(88.138.516.616)</u>

- (i) Thẻ hiện dự án Khu Nghỉ mát Malibu MGM Hội An theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với mã số dự án 5412511324 được cấp bởi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam lần đầu ngày 10 tháng 1 năm 2016 và các lần thay đổi do công ty con là Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas làm chủ đầu tư.
- (ii) Thẻ hiện dự án Khu Nghỉ mát Hội An D'Or theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được cấp bởi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam lần đầu ngày 10 tháng 1 năm 2016 và các lần thay đổi do công ty con là Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp làm chủ đầu tư.
- (iii) Thẻ hiện dự án Mở rộng Khu du lịch Casa Marina Resort tại Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định theo Quyết định số 4207/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bình Định phê duyệt do công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort là chủ đầu tư.
- (iv) Thẻ hiện khu tổ hợp các biệt thự và căn hộ tại Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 484/QĐ-UBND ngày 3 tháng 2 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt do công ty con là Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn là chủ đầu tư.

10 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	88.138.516.616	-
Tăng dự phòng	-	88.138.516.616
Hoàn nhập dự phòng	(6.423.559.672)	-
Số dư cuối kỳ/năm	<u>81.714.956.944</u>	<u>88.138.516.616</u>

Tổng chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong giá trị hàng tồn kho trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 13.031.780.519 Đồng (kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 32.917.300.500 Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, hàng tồn kho của Tập đoàn với giá trị là 3.355.147.884.554 Đồng đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay từ ngân hàng (kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 0) (Thuyết minh 20).

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**(a) Ngắn hạn**

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí hoa hồng (*)	91.321.535.141	-
Chi phí lưu ký trái phiếu	-	25.000.000.000
Khác	7.191.141	53.149.937
	<u>91.328.726.282</u>	<u>25.053.149.937</u>

(*) Số dư bao gồm chi phí hoa hồng cho dự án Khu du lịch sinh thái Hội An D'Or.

(b) Dài hạn

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí hoa hồng (**)	60.653.808.438	68.850.820.405
Chi phí tư vấn vận hành (***)	42.514.821.898	39.269.517.558
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.085.054.524	3.656.681.672
Khác	10.432.035.869	10.185.407.635
	<u>114.685.720.729</u>	<u>121.962.427.270</u>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)**(b) Dài hạn (tiếp theo)**

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

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

Biến động về chi phí trả trước dài hạn trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	121.962.427.270	60.280.589.788
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	136.145.857	203.207.979.960
Tăng trong kỳ/năm	3.896.588.659	39.292.509.312
Phân bổ trong kỳ/năm	(11.309.441.057)	(141.081.098.840)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(39.737.552.950)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>114.685.720.729</u>	<u>121.962.427.270</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09a – DN/HN

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	76.879.392.693	17.906.009.432	30.369.346.693	816.749.945	125.971.498.763
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	2.461.780.182	421.556.602	2.883.336.784
Mua trong kỳ	-	-	953.350.000	80.540.910	1.033.890.910
	<u>76.879.392.693</u>	<u>17.906.009.432</u>	<u>33.784.476.875</u>	<u>1.318.847.457</u>	<u>129.888.726.457</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>76.879.392.693</u>	<u>17.906.009.432</u>	<u>33.784.476.875</u>	<u>1.318.847.457</u>	<u>129.888.726.457</u>
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	10.012.632.554	6.372.815.323	8.118.586.035	601.845.594	25.105.879.506
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	1.015.226.535	120.840.680	1.136.067.215
Khấu hao trong kỳ	1.943.090.172	1.194.444.258	2.223.241.086	142.358.507	5.503.134.023
	<u>11.955.722.726</u>	<u>7.567.259.581</u>	<u>11.357.053.656</u>	<u>865.044.781</u>	<u>31.745.080.744</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>11.955.722.726</u>	<u>7.567.259.581</u>	<u>11.357.053.656</u>	<u>865.044.781</u>	<u>31.745.080.744</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	66.866.760.139	11.533.194.109	22.250.760.658	214.904.351	100.865.619.257
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>64.923.669.967</u>	<u>10.338.749.851</u>	<u>22.427.423.219</u>	<u>453.802.676</u>	<u>98.143.645.713</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 1.537.558.273 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 226.050.000 Đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 8.042.368.268 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 9.238.858.287 Đồng) (Thuyết minh 20).

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Dự án Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp	560.425.130.946	-

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Số dư đầu kỳ/năm	-	283.770.423.059
Tăng do đầu tư vào công ty con	645.106.100.800	-
Mua trong kỳ/năm	16.468.705.065	65.800.382.130
Chuyển sang hàng tồn kho	(101.149.674.919)	-
Chuyển sang TSCĐ	-	(8.101.985.454)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(341.468.819.735)
Số dư cuối kỳ/năm	560.425.130.946	-

14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Biến động của lợi thế thương mại trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2023 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022 VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ/năm	94.931.437.682	412.884.570.247
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 3)	20.211.011.768	1.072.926.404
Giảm do bán công ty con	-	(319.026.058.969)
Số dư cuối kỳ/năm	115.142.449.450	94.931.437.682
Giá trị phân bổ lũy kế		
Số dư đầu kỳ/năm	75.558.305.478	64.222.851.268
Phân bổ trong kỳ/năm (Thuyết minh 31)	1.716.096.057	51.583.514.738
Giảm do bán công ty con	-	(40.248.060.528)
Số dư cuối kỳ/năm	77.274.401.535	75.558.305.478
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ/năm	19.373.132.204	348.661.718.979
Số dư cuối kỳ/năm	37.868.047.915	19.373.132.204

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả từ mua dịch vụ				
Bên thứ ba				
<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong</i>	96.878.783.416	96.878.783.416	4.800.119.095	4.800.119.095
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư VCG Việt Nam</i>	58.465.753.425	58.465.753.425	-	-
<i>Khác</i>	24.967.863.153	24.967.863.153	-	-
<i>Khác</i>	13.445.166.838	13.445.166.838	4.800.119.095	4.800.119.095
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	356.263.809.272	356.263.809.272	590.920.849.824	590.920.849.824
Phải trả từ chuyển nhượng vốn góp	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000
	<u>477.142.592.688</u>	<u>477.142.592.688</u>	<u>619.720.968.919</u>	<u>619.720.968.919</u>

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	1.654.272.966.305	918.766.137.834
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	61.836.856.516	-
	<u>1.716.109.822.821</u>	<u>918.766.137.834</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có đối tượng nào chiếm hơn 10% trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 1.1.2023 VND (a)	Số phát sinh trong kỳ VND (b)	Tăng do hợp nhất công ty con VND (c)	Số đã thực nộp trong kỳ VND (d)	Cán trừ VND (e)	Tại ngày 30.6.2023 VND (f) = (a) + (b) + (c) - (d) - (e)
(a) Phải thu						
Thuế GTGT được khấu trừ	99.577.228.090	7.099.547.243	7.541.424.916	-	15.241.185.276	98.977.014.973
Thuế TNDN nộp thừa	2.454.532.838	-	-	-	-	2.454.532.838
	<u>102.031.760.928</u>	<u>7.099.547.243</u>	<u>7.541.424.916</u>	<u>-</u>	<u>15.241.185.276</u>	<u>101.431.547.811</u>
(b) Phải nộp						
Thuế TNDN – hiện hành	91.130.340.677	23.370.578.194	12.881.374.723	2.000.000.000	-	125.382.293.594
Thuế GTGT đầu ra	20.395.466.538	32.131.707.200	19.618.093.936	20.622.223.084	15.241.185.276	36.281.859.314
Thuế thu nhập cá nhân	1.302.557.765	2.248.796.747	223.725.811	2.524.009.973	-	1.251.070.350
Các loại thuế khác	-	36.523.570	-	36.523.570	-	-
	<u>112.828.364.980</u>	<u>57.787.605.711</u>	<u>32.723.194.470</u>	<u>25.182.756.627</u>	<u>15.241.185.276</u>	<u>162.915.223.258</u>

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Trích trước chi phí xây dựng	95.118.971.758	39.747.081.511
Trích trước chi phí tiền sử dụng đất theo thẩm định	16.731.461.000	16.731.461.000
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, lãi phải trả BCC	2.786.594.521	79.101.351.202
Chi phí tư vấn, lưu ký và đại lý phát hành trái phiếu	-	11.739.726.027
Khác	13.800.000	1.321.327.705
	<u>114.650.827.279</u>	<u>148.640.947.445</u>

19 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Phải trả từ BCC	761.140.149.908	720.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Như Ý (i)</i>	720.000.000.000	720.000.000.000
<i>Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến (ii)</i>	41.000.000.000	-
<i>Khác</i>	140.149.908	-
Đặt cọc mua bất động sản	293.499.845.869	295.210.119.589
<i>Bà Dương Minh Thi</i>	160.770.000.000	160.770.000.000
<i>Khác</i>	132.729.845.869	134.440.119.589
Lãi vay, lãi từ BCC phải trả	79.040.153.385	96.044.232.880
Khác	36.385.173.465	6.545.466.523
	<u>1.170.065.322.627</u>	<u>1.117.799.818.992</u>

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Bên thứ ba	1.141.259.196.598	1.089.003.181.735
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	28.806.126.029	28.796.637.257
	<u>1.170.065.322.627</u>	<u>1.117.799.818.992</u>

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

- (i) Thể hiện khoản phải trả theo BCC số 2908/2022/HĐ-HTĐT/TNY-CASA ngày 29 tháng 8 năm 2022 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thiên Như Ý, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với tổng vốn góp dự kiến là 820.000.0000.000 Đồng. Thời hạn hợp tác là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và gia hạn thêm 2 năm theo Phụ lục Hợp đồng. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án nhưng không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của hai bên.
- (ii) Thể hiện khoản phải trả theo BCC số 01/2018/HĐHT/CT-PT ngày 15 tháng 1 năm 2018 giữa công ty con là Công ty Cổ phần TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp và Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến, nhằm góp vốn đầu tư dự án khu du lịch sinh thái Cồn Bắp với tổng vốn góp dự kiến là 450.000.000.000 Đồng và đến hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023. Lợi tức được tính toán dựa theo kết quả hoạt động kinh doanh của dự án.

(b) Dài hạn

	30.6.2023	31.12.2022
	VND	VND
Phải trả từ BCC		
<i>Bên thứ ba - Công ty Cổ phần Daffodils (i)</i>	275.935.000.000	350.000.000.000
<i>Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))</i>	10.000.000.000	42.100.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê (Thuyết minh 36(b))	40.000.000.000	40.000.000.000
Quỹ bảo trì dự án	9.765.151.373	8.550.138.529
Khác	1.366.718.798	1.195.669.000
	<u>337.066.870.171</u>	<u>441.845.807.529</u>

- (i) Thể hiện khoản phải trả theo BCC số 1506/2021/HD-HTĐT ngày 15 tháng 6 năm 2021 giữa công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort và Công ty Cổ phần Daffodils, nhằm hợp tác phát triển dự án bất động sản tại TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với tổng số tiền hợp tác là 600.000.000.000 Đồng. Thời gian hợp tác là 4 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận được xác định theo kết quả kinh doanh của dự án nhưng không thấp hơn lãi suất theo thỏa thuận của hai bên.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản phải trả dài hạn khác nào quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09a – DN/HN

20 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Tăng từ hợp nhất kinh doanh VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Nợ dài hạn đến hạn trả VND	Hợp nhất kinh doanh VND	Tại ngày 30.6.2023 VND (h) = (a) + (b) + (c) - (d) + (e) + (f) - (g)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh 21(a))	-	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-	2.500.000.000.000	-	2.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-	-	(1.249.999.998)	-	(1.249.999.998)
Vay ngân hàng (*)	23.924.101.908	110.000.000.000	-	7.852.460.603	-	-	-	126.071.641.305
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20(b))	105.977.833.516	-	-	89.443.256.252	-	188.741.745.796	-	205.276.323.060
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	105.700.000.000	-	-	-	-	-	105.700.000.000	-
	<u>235.601.935.424</u>	<u>610.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>597.295.716.855</u>	<u>-</u>	<u>2.687.491.745.798</u>	<u>105.700.000.000</u>	<u>2.830.097.964.367</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09a – DN/HN

20 VAY (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Tăng từ hợp nhất kinh doanh VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Nợ dài hạn đến hạn trả VND	Hợp nhất kinh doanh VND	Tại ngày 30.6.2023 VND (h) = (a) + (b) + (c) - (d) + (e) - (f) - (g)
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	
Vay ngân hàng (*)	53.191.745.796	194.481.666.343	296.700.000.000	600.000.000	-	188.741.745.796	-	355.031.666.343
Phát hành trái phiếu (Thuyết minh 21(b))	2.500.000.000.000	-	-	-	-	2.500.000.000.000	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.083.333.332)	-	-	-	833.333.334	(1.249.999.998)	-	-
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	80.000.000.000	-	-	-	-	-	80.000.000.000	-
	<u>2.631.108.412.464</u>	<u>194.481.666.343</u>	<u>296.700.000.000</u>	<u>600.000.000</u>	<u>833.333.334</u>	<u>2.687.491.745.798</u>	<u>80.000.000.000</u>	<u>355.031.666.343</u>

20 VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối kỳ kế toán/năm tài chính của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng TMCP Nam Á (i)	168.342.924.968	98.929.435.424
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 12 TP. Hồ Chí Minh (ii)	132.147.539.397	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành (iii)	30.800.000.000	30.800.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Phú Tài	57.500.000	172.500.000
	<u>331.347.964.365</u>	<u>129.901.935.424</u>
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 12 TP. Hồ Chí Minh (ii)	229.081.666.343	5.200.000.000
Ngân hàng TMCP Nam Á (i)	118.350.000.000	24.991.745.796
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành (iii)	7.600.000.000	23.000.000.000
	<u>355.031.666.343</u>	<u>53.191.745.796</u>

- (i) Thể hiện khoản vay bằng Đồng Việt Nam với tổng hạn mức vay là 600.000.000.000 Đồng nhằm mục đích đầu tư dự án bất động sản tại Tỉnh Quảng Nam, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân và chịu lãi suất theo từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án này.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, số dư bao gồm:
- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với hạn mức vay là 400.000.000.000 Đồng nhằm mục đích thanh toán công nợ dự án với thời hạn 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, lãi suất được điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ Quyền sử dụng đất thuộc một dự án tại Thành phố Hội An (“Dự án”), tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án và các tài sản khác đủ điều kiện nhận bảo đảm theo quy định.
 - Khoản vay bằng Đồng Việt Nam với hạn mức vay là 6.000.000.000 Đồng nhằm mục đích thanh toán các chi phí liên quan đến 2 xe ô tô Mercedes-Benz, lãi suất được xác định bằng lãi suất cơ bản cộng (+) biên độ tối thiểu 4%/năm với thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng phương tiện vận tải theo Hợp đồng thế chấp động sản số 14/2022/HĐBĐ/NHCT944-BCGLAND ngày 29 tháng 4 năm 2022 (Thuyết minh 12).

20 VAY (tiếp theo)

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không có khoản vay nào quá hạn thanh toán.



21 TRÁI PHIẾU

Chi tiết số dư cuối kỳ kế toán/năm tài chính của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	Tại ngày 30.6.2023			Tại ngày 31.12.2022		
	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn	Giá trị VND	Lãi suất %	Kỳ hạn
(a) Ngắn hạn						
Loại phát hành theo mệnh giá BCLCH2124001 (i)	2.500.000.000.000	12,2%	3 năm	-		
(b) Dài hạn						
Loại phát hành theo mệnh giá BCLCH2124001 (i)	-			2.500.000.000.000	11,0%	3 năm

- (i) Thể hiện khoản trái phiếu phát hành theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam nhằm mục đích hợp tác đầu tư và/hoặc đầu tư phát triển dự án bất động sản Kinh Dương Vương tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (Thuyết minh 9(b)). Tổng mệnh giá là 2.500.000.000.000 Đồng, kỳ hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2021. Lãi suất trong bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu công bố tại ngày xác định lãi suất có liên quan cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ tính lãi ba (3) tháng/lần.

Khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba tại công ty sở hữu dự án bất động sản Kinh Dương Vương tại Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh; toàn bộ nguồn thu cùng tất cả quyền và lợi ích phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến dự án; quyền sử dụng đất của khu vực đất thực hiện dự án.

22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	30.6.2023		31.12.2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	460.000.000	-	460.000.000	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	460.000.000	-	460.000.000	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	460.000.000	-	460.000.000	-

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30.6.2023		Tại ngày 31.12.2022	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	2.856.400.000.000	62,10	2.856.400.000.000	62,10
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	434.000.000.000	9,43	434.000.000.000	9,43
Các cá nhân và tổ chức khác	1.309.600.000.000	28,47	1.309.600.000.000	28,47
	4.600.000.000.000	100,00	4.600.000.000.000	100,00

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	200.000.000	2.000.000.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	260.000.000	2.600.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	460.000.000	4.600.000.000.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	460.000.000	4.600.000.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BCG LAND

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	2.000.000.000.000	445.587.509.410	1.037.609.535.954	3.483.197.045.364
Vốn tăng trong năm	2.600.000.000.000	-	-	2.600.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	256.429.853.438	59.715.103.356	316.144.956.794
Chia cổ tức	-	(420.000.000.000)	-	(420.000.000.000)
Tăng do mua công ty con	-	-	82.676.379.883	82.676.379.883
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(232.485.624.392)	(232.485.624.392)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	(52.331.992.706)	(541.218.007.294)	(593.550.000.000)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.600.000.000.000	229.685.370.142	406.297.387.507	5.235.982.757.649
Lợi nhuận trong kỳ	-	97.252.552.506	26.659.765.900	123.912.318.406
Tăng do mua công ty con	-	-	543.635.256.389	543.635.256.389
Cổ đông không kiểm soát góp vốn	-	-	403.000.000	403.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>4.600.000.000.000</u>	<u>326.937.922.648</u>	<u>976.995.409.796</u>	<u>5.903.933.332.444</u>

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

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

	30.6.2023	30.6.2022
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	97.252.552.506	460.751.032.872
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	-
	<u>97.252.552.506</u>	<u>460.751.032.872</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	460.000.000	318.198.344
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>211</u>	<u>1.448</u>

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**(a) Ngoại tệ các loại**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 354,92 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 39.434,18 Đô la Mỹ).

(b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 37(a).

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần về chuyển nhượng bất động sản	333.465.874.832	585.058.225.993
Doanh thu thuần về tư vấn quản lý và phát triển dự án	11.252.161.364	3.698.636.135
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ liên quan	8.746.481.264	12.791.017.611
	<u>353.464.517.460</u>	<u>601.547.879.739</u>

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	228.112.798.899	216.017.680.365
Giá vốn tư vấn quản lý và phát triển dự án	6.312.176.007	1.999.230.826
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ liên quan (Hoàn nhập)/dự phòng giảm giá hàng tồn kho	5.365.400.401 (6.423.559.672)	12.026.080.830 88.138.516.616
	<u>233.366.815.635</u>	<u>318.181.508.637</u>

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Lãi từ BCC	307.986.102.872	382.003.697.792
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	8.612.464.334	814.431.376
Lãi từ đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh từng giai đoạn	6.747.860.909	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	4.405.013	-
Lãi từ chuyển nhượng vốn	-	589.708.829.630
Khác	390.000	-
	<u>323.351.223.128</u>	<u>972.526.958.798</u>

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	156.753.323.234	277.410.078.906
Chi phí phát hành và quản lý trái phiếu	83.299.086.759	54.485.294.119
Chi phí lãi từ BCC	58.213.802.700	93.818.884.338
Chiết khấu thanh toán	1.071.737.026	28.966.373.352
Khác	11.988.810	115.050
	<u>299.349.938.529</u>	<u>454.680.745.765</u>

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Chi phí môi giới	24.347.691.769	15.483.200.090
Chi phí hỗ trợ bán hàng	20.702.089.048	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.441.642.555	12.194.862.572
Chi phí quảng cáo bán hàng	304.554.320	30.375.818.589
Chi phí nhân viên	472.817.498	145.796.116
Khác	104.919.536	3.354.453
	<u>47.373.714.726</u>	<u>58.203.031.820</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.690.394.806	10.785.258.945
Chi phí nhân viên	10.915.865.895	13.793.432.719
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.357.016.448	1.946.665.263
Lợi thế thương mại phân bổ (Thuyết minh 14)	1.716.096.057	49.299.767.571
Khác	6.400.447.177	4.500.760.512
	<u>33.079.820.383</u>	<u>80.325.885.010</u>

32 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt thuế	4.723.399.757	28.694.581
Khác	2.494.665.437	3.078.778.129
	<u>7.218.065.194</u>	<u>3.107.472.710</u>

33 THUẾ TNDN

(a) Thuế TNDN hoãn lại

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	-	681.900.981
	<u>-</u>	<u>681.900.981</u>
	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Thuế TNDN hoãn lại phải trả:		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả sau 12 tháng	21.526.512.171	50.298.011.884
Thuế TNDN hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	217.527.437.703	39.699.389.883
	<u>239.053.949.874</u>	<u>89.997.401.767</u>
	<u>(239.053.949.874)</u>	<u>(89.315.500.786)</u>

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

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	681.900.981	7.907.375.224
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(89.997.401.767)	(77.187.316.448)
	<hr/>	<hr/>
Số dư đầu kỳ/năm	(89.315.500.786)	(69.279.941.224)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Thuyết minh 33(b))	11.628.846.935	(43.368.483.449)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	-	69.789.084.696
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh trong kỳ (Thuyết minh 3)	(161.367.296.023)	(46.456.160.809)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(239.053.949.874)</u>	<u>(89.315.500.786)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	681.900.981
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(239.053.949.874)	(89.997.401.767)
	<hr/>	<hr/>

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

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2023 là 20% (2022: 20%).

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”) (tiếp theo)**(b) Thuế TNDN**

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	135.654.049.665	667.778.896.522
Thuế tính ở thuế suất 20%	27.130.809.933	133.555.779.304
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(1.349.572.183)	-
Lợi thế thương mại phân bổ	343.219.211	9.859.953.514
Chi phí không được khấu trừ	1.123.520.195	224.890.635
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	-	(28.904.684)
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	2.056.284.511	14.854.236.238
Dự phòng thiếu của năm trước	4.990.000	-
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần trong công ty con	-	(15.933.594.967)
Phần lãi trong công ty liên kết	(15.729.294.962)	(1.087.163.201)
Khác	(1.838.225.446)	1.936.534.748
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>11.741.731.259</u>	<u>143.381.731.587</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:		
Thuế TNDN - hiện hành	23.370.578.194	143.661.343.493
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 33(a))	(11.628.846.935)	(279.611.906)
	<u>11.741.731.259</u>	<u>143.381.731.587</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

34 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong kỳ kế toán từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	163.971.482.312	667.606.880.249
Chi phí hoa hồng bán hàng	24.347.691.769	15.483.200.090
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.743.721.000	53.043.457.486
Chi phí hỗ trợ bán hàng	20.702.089.048	-
Chi phí nhân viên	19.848.580.677	13.939.228.835
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	7.472.996.999	55.088.095.154
Khác	6.400.728.379	4.816.597.585
	<u>265.487.290.184</u>	<u>809.977.459.399</u>

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ liên quan VND	Tư vấn quản lý và phát triển dự án VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	333.465.874.832	8.746.481.264	11.252.161.364	353.464.517.460
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(221.689.239.227)	(5.365.400.401)	(6.312.176.007)	(233.366.815.635)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	111.776.635.605	3.381.080.863	4.939.985.357	120.097.701.825
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	111.776.635.605	3.381.080.863	4.939.985.357	120.097.701.825
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023			
Tổng tài sản	5.626.311.201.166	1.529.795.446.472	6.154.143.998.849	13.310.250.646.487
Tổng nợ phải trả	3.486.527.549.376	1.152.730.952.552	2.767.058.812.115	7.406.317.314.043

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo):

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022			
	Chuyển nhượng bất động sản VND	Dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ liên quan VND	Tư vấn quản lý và phát triển dự án VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	585.058.225.993	12.791.017.611	3.698.636.135	601.547.879.739
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(304.156.196.981)	(12.026.080.830)	(1.999.230.826)	(318.181.508.637)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	280.902.029.012	764.936.781	1.699.405.309	283.366.371.102
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	280.902.029.012	764.936.781	1.699.405.309	283.366.371.102
	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022			
Tổng tài sản	3.333.760.062.719	1.635.308.006.508	6.588.145.076.068	11.557.213.145.295
Tổng nợ phải trả	2.147.922.589.874	1.253.234.814.665	2.920.072.983.107	6.321.230.387.646

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Tập đoàn chủ yếu ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, TSCĐ, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý.

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Tên	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital ("Bamboo Capital")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	Chủ sở hữu
Ông Nguyễn Hồ Nam	Chủ sở hữu
Ông Nguyễn Thanh Hùng	Chủ sở hữu
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	Nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas	Công ty con
Công ty Cổ phần Sao Sáng Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Du lịch Casa Marina Resort	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Vxperia	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	Công ty con
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	(từ ngày 30 tháng 3 năm 2023)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty TNHH King Crown Riverside Residence	(đến ngày 29 tháng 3 năm 2023)
Công ty TNHH Phoenix Mountain	Công ty liên kết trực tiếp
Công ty TNHH Pegas	(từ ngày 4 tháng 1 năm 2023)
Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	Công ty liên quan khác
Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng lượng sạch	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Skylar	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần BCG Energy	Công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
Công ty Cổ phần Indoba Trading	Công ty liên quan khác
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thăng Phương	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần White Magnolia	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
Bên liên quan khác	Người đại diện pháp luật của công ty thành viên thuộc Tập đoàn Bamboo Capital
	Quản lý chủ chốt của công ty con

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

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ kế toán:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023	30.6.2022
	VND	VND
i) Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	9.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	337.875.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	193.082.835	3.922.002.371
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tầm nhìn Năng lượng sạch	77.398.637	152.686.441
Công ty Cổ phần Skylar	51.719.091	-
Công ty Cổ phần BCG Energy	35.957.272	45.696.148
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	12.263.636	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	-	1.003.332.963
	<u>9.858.296.471</u>	<u>5.273.717.923</u>
ii) Mua dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	12.320.000.000	4.933.840.161
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	6.330.585.794	-
Công ty Cổ phần Indoba Trading	141.670.454	295.863.636
Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	9.991.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	212.713.239.265
	<u>18.802.247.248</u>	<u>217.942.943.062</u>

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Ban Tổng Giám đốc		
Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	607.204.286	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan	607.204.286	-
Bà Lê Nguyễn Bảo Triều	417.206.000	364.000.000
Ông Lê Nông	365.508.000	240.000.000
Ông Bùi Thiện Phương Đông	187.461.314	-
Ông Võ Mạnh Tín	-	697.090.614
Ông Đinh Quang Hà	-	420.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Hiếu	-	182.795.455
Ông Phạm Minh Hùng	-	180.000.000
	<u>2.184.583.886</u>	<u>2.383.886.069</u>
iv) Số tiền đi vay		
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Cồn Bắp	-	80.000.000.000
	<u>-</u>	<u>80.000.000.000</u>
v) Chi phí lãi vay		
Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Cồn Bắp	5.149.479.452	1.352.219.178
	<u>5.149.479.452</u>	<u>1.352.219.178</u>
vi) Chi trả cổ tức		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	280.090.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	-	220.200.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hùng	-	921.600.000
	<u>-</u>	<u>501.211.600.000</u>
vii) Thoái vốn đầu tư vào công ty con		
Bên liên quan khác	-	210.000.000.000
	<u>-</u>	<u>210.000.000.000</u>

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
viii) BCC phải trả		
<i>Trả tiền hợp tác kinh doanh</i>		
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	-	2.169.863.014
Công ty Cổ phần White Magnolia	-	237.972.603
	<u>-</u>	<u>2.407.835.617</u>
<i>Chi phí lãi từ hợp tác kinh doanh</i>		
Công ty Cổ phần White Magnolia	-	26.420.986.301
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	546.471.233	546.471.233
	<u>546.471.233</u>	<u>26.967.457.534</u>
	<u>546.471.233</u>	<u>29.375.293.151</u>

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2023 VND	30.6.2022 VND
ix) BCC phải thu		
<i>Chuyển tiền hợp tác kinh doanh</i>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Phoenix Mountain	-	606.450.000.000
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	-	352.660.000.000
Công ty Cổ phần White Magnolia	-	110.000.000.000
	<u>20.000.000.000</u>	<u>1.069.110.000.000</u>
<i>Thu hồi tiền hợp tác kinh doanh</i>		
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	52.000.000.000	64.110.000.000
Công ty Cổ phần White Magnolia	-	510.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	212.250.238.948
	<u>52.000.000.000</u>	<u>786.360.238.948</u>
<i>Thu nhập lãi từ hợp tác kinh doanh</i>		
Công ty Cổ phần White Magnolia	61.738.356.164	49.802.273.973
Công ty TNHH Phoenix Mountain	36.388.661.507	-
Công ty Cổ phần Biệt thự Nghỉ dưỡng Mỹ Khê	19.844.708.219	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	26.313.808.220
	<u>117.971.725.890</u>	<u>76.116.082.193</u>
	<u>189.971.725.890</u>	<u>1.931.586.321.141</u>

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

(b) Số dư cuối kỳ kế toán/năm tài chính với các bên liên quan

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Gia Khang	3.100.000.000	1.451.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	319.029.969	117.438.850
Công ty Cổ phần BCG Energy	63.783.000	40.999.750
Công ty Cổ phần Skylar	56.891.000	-
Công ty Cổ phần BCG Vĩnh Long	55.000.000	27.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	41.912.000	28.422.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tâm nhìn Năng lượng sạch	15.935.000	240.726.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	434.315.640	849.632.500
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	-	4.220.000
Bên liên quan khác	1.890.852.341	-
	<u>5.977.718.950</u>	<u>2.759.439.100</u>
ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	262.019.898.792	163.864.299.540
iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
Công ty Cổ phần White Magnolia	839.588.656.164	30.747.726.028
Công ty Cổ phần Thắng Phương	196.000.000.000	196.000.000.000
Công ty TNHH Phoenix Mountain	12.938.661.507	-
Công ty Cổ phần Biệt thự nghỉ dưỡng Mỹ Khê	10.304.708.219	-
Ông Võ Mạnh Tín	530.000.000	530.000.000
Ông Lê Nông	175.000.000	-
Bà Nguyễn Châu Diệu Ân	-	50.000.000
	<u>1.059.537.025.890</u>	<u>227.327.726.028</u>

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

(b) Số dư cuối kỳ kế toán/năm tài chính với các bên liên quan (tiếp theo)

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
Công ty TNHH Phoenix Mountain	606.450.000.000	606.450.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	420.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Biệt thự nghỉ dưỡng Mỹ Khê	337.350.000.000	389.350.000.000
Công ty Cổ phần White Magnolia	-	830.000.000.000
	<u>1.363.800.000.000</u>	<u>2.225.800.000.000</u>
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	346.347.713.590	580.247.713.590
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital	8.800.000.000	5.291.113.738
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	970.881.047	5.229.105.961
Công ty Cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	95.601.862	95.601.862
Công ty Cổ phần Indoba Trading	49.612.773	48.045.273
Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA	-	9.269.400
	<u>356.263.809.272</u>	<u>590.920.849.824</u>
vi) Ứng trước từ khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 16)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	61.536.856.516	-
Ông Nguyễn Hồ Nam	300.000.000	-
	<u>61.836.856.516</u>	<u>-</u>

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(b) Số dư cuối kỳ kế toán/năm tài chính với các bên liên quan (tiếp theo)**

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
vii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 19(a))		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	11.200.000.000	-
Bà Phạm Thị Ngọc Thanh	10.350.000.000	-
Ông Nguyễn Hồ Nam	4.560.000.000	4.560.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	2.696.126.029	2.149.654.796
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	-	16.536.756.166
Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền	-	5.550.226.295
	<u>28.806.126.029</u>	<u>28.796.637.257</u>
viii) Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 19(b))		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Năng lượng Thành Nguyên	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải	-	32.100.000.000
	<u>50.000.000.000</u>	<u>82.100.000.000</u>
ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 20(b))		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	-	105.700.000.000
x) Vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))		
Công ty TNHH Du lịch Sinh thái Cồn Bắp	-	80.000.000.000

37 CÁC CAM KẾT**(a) Cam kết thuê hoạt động**

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Dưới 1 năm	12.083.500.000	12.060.500.000
Từ 1 đến 5 năm	42.614.884.375	47.945.254.375
Trên 5 năm	5.315.712.000	6.038.592.000
	<u>60.014.096.375</u>	<u>66.044.346.375</u>

(b) Cam kết vốn

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

	30.6.2023 VND	31.12.2022 VND
Chi phí xây dựng dự án	<u>2.366.981.011.799</u>	<u>2.735.676.924.313</u>

(c) Bảo lãnh

Tập đoàn cam kết bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của các lô trái phiếu phát hành có tài sản đảm bảo như sau:

Bên được bảo lãnh	Bên nhận bảo lãnh	Ngày văn bản bảo lãnh	Kỳ hạn	Giá trị bảo lãnh (tỷ VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Helios	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	21.6.2021	36 tháng	<u>3.000</u>

(d) Cam kết khác

Theo Thư Thỏa thuận Phí Dịch vụ Đại lý ngày 29 tháng 3 năm 2021 và các Phụ lục thay đổi Phí dịch vụ giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong, Công ty phải thanh toán khoản tiền phí dịch vụ đại lý theo một tỷ lệ nhất định dựa trên giá trị mệnh giá trái phiếu của lô trái phiếu trị giá 2.500.000.000.000 Đồng (Thuyết minh 21(b)) từ năm lưu hành thứ hai của trái phiếu bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 7 tháng 9 năm 2023.



Phạm Bảo Trân
Người lập



Huỳnh Thị Thảo
Kế toán trưởng



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