BGI GROUP
Best invest, best value

Số: 37 /VC7-TCKT
V/v: Giải trình BCTC hợp nhất Năm 2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty cổ phần tập đoàn BGI (Mã chứng khoán VC7) xin giải trình với Quý Cơ quan về chênh lệch kết quả kinh doanh hợp nhất giữa Báo cáo tài chính năm 2022 và năm 2023 như sau:

- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN năm 2022 : 12.988.882.403 đồng
- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN năm 2023 : 42.466.970.398 đồng

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN năm 2023 tăng trên 10% (tăng 327%) so với năm 2022 là do các nguyên nhân sau:

+ Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế (15,69 tỷ đồng) từ dự án hợp tác đầu tư "Chỉnh trang khu dân cư tại lô CTR1, CTR2 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A đô thị mới An Vân Dương, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế";

+ Công ty ghi nhận phần lãi trong Công ty liên kết (10,69 tỷ đồng) từ Công ty cổ phần tập đoàn IUC.

+ Công ty ghi nhận phần lãi tăng thêm so với năm ngoái của Công ty mẹ và các Công ty con (hơn 3 tỷ đồng).

Các nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế của năm 2023 cao hơn so với lợi nhuận sau thuế của năm 2022.

Trân trọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
BGI GROUP
MSDN: 0100105743

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Hoàng Trọng Đức

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

HÀ NỘI, THÁNG 3 NĂM 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 44

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Công	Thành viên
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên
Ông Hoàng Anh Tú	Thành viên
Ông Nguyễn Cao Quý	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/03/2023)
Ông Nguyễn Thành Công	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc
Ông Phạm Văn Vũ	Giám đốc tài chính (Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2023)

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
BGI GROUP
MSDN: 0100105743

Hoàng Trọng Đức
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Số: 2703.07-24/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), *được lập ngày 22 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 44*, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

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

M.S.D.N: 0101202228-C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Thị Hồng Vân
Phó Tổng giám đốc – Giám đốc kiểm toán
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2023-034-1

Phạm Thị Hiền
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2449-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**418.104.514.649**	**224.235.511.541**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**65.465.553.569**	**30.053.194.451**
1. Tiền	111	V.1.	65.465.553.569	30.053.194.451
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2.**	**3.122.000.000**	**-**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3.122.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**305.340.119.842**	**155.972.571.658**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	92.407.730.747	82.002.838.442
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	9.344.228.970	9.350.597.124
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	220.692.531.598	80.141.348.169
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(17.104.371.473)	(15.522.212.077)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7.**	**42.382.190.187**	**35.818.512.744**
1. Hàng tồn kho	141		42.382.190.187	35.818.512.744
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.794.651.051**	**2.391.232.688**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	154.559.799	64.976.272
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.626.671.233	2.312.836.397
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	13.420.019	13.420.019
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.070.935.263.716**	**616.440.709.374**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**680.230.420.000**	**240.050.840.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	680.230.420.000	240.050.840.000
II. Tài sản cố định	**220**		**41.718.196.699**	**35.763.513.752**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	41.718.196.699	35.763.513.752
- *Nguyên giá*	*222*		*67.716.002.422*	*55.999.119.402*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*223*		*(25.997.805.723)*	*(20.235.605.650)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	-
- *Nguyên giá*	228		*516.767.278*	*516.767.278*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	229		*(516.767.278)*	*(516.767.278)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10.**	**38.800.753.188**	**41.051.010.768**
- *Nguyên giá*	231		*56.256.439.778*	*56.256.439.778*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	232		*(17.455.686.590)*	*(15.205.429.010)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**-**
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2.**	**309.845.649.306**	**299.152.082.573**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		309.845.649.306	299.152.082.573
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		711.075.000	711.075.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(711.075.000)	(711.075.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**340.244.523**	**423.262.281**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	272.540.419	419.391.500
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		67.704.104	3.870.781
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**1.489.039.778.365**	**840.676.220.915**

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**445.075.279.771**	**318.705.104.991**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**376.222.485.920**	**215.938.260.260**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	92.996.911.971	67.183.226.939
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	121.841.249.122	29.114.317.761
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	2.922.903.598	847.493.141
4. Phải trả người lao động	314		3.649.298.110	3.328.933.345
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	6.641.745.501	293.361.375
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	28.196.094.097	12.935.466.952
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	111.125.906.701	97.934.251.655
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.848.376.820	4.301.209.092
II. Nợ dài hạn	**330**		**68.852.793.851**	**102.766.844.731**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.12.	17.001.517.849	17.036.249.729
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15.	39.295.320.002	39.295.320.002
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	2.428.771.000	2.000.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	10.127.185.000	44.435.275.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.043.964.498.594**	**521.971.115.924**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.18.**	**1.043.964.498.594**	**521.971.115.924**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		960.908.700.000	480.455.920.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*960.908.700.000*	*480.455.920.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.774.961.158	3.048.161.158
3. Cổ phiếu quỹ	415		(3.141.000)	(3.141.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.724.293.614	7.724.293.614
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		62.373.074.273	27.032.535.503
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*421a*		*21.865.587.337*	*14.485.634.687*
- *LNST chưa phân phối năm nay*	*421b*		*40.507.486.936*	*12.546.900.816*
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		10.186.610.549	3.713.346.649
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.489.039.778.365**	**840.676.220.915**

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Quang Trung	Trần Quang Trung	Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1.**	**373.424.320.568**	**325.139.450.897**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ dịch vụ (10=01-02)	**10**		**373.424.320.568**	**325.139.450.897**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	302.239.323.996	284.431.254.990
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ dịch vụ (20=10-11)	**20**		**71.184.996.572**	**40.708.195.907**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	291.952.566	2.438.119.544
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	10.199.010.474	10.888.868.110
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*10.199.010.474*	*10.841.827.009*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		10.693.566.733	419.062.235
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	1.649.014.162	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	21.532.334.283	19.500.855.585
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**48.790.156.952**	**13.175.653.991**
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	2.096.775	422.144.025
13. Chi phí khác	32	VI.6.	429.293.799	629.855.729
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	**40**		**(427.197.024)**	**(207.711.704)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**48.362.959.928**	**12.967.942.287**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	5.959.822.853	309.578.460
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	(63.833.323)	(330.518.576)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**42.466.970.398**	**12.988.882.403**
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		40.607.841.164	12.546.900.816
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		1.859.129.234	441.981.587
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.11.**	**805,47**	**153,50**

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Quang Trung	Trần Quang Trung	Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***48.362.959.928***	***12.967.942.287***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		10.394.437.980	7.502.432.907
- Các khoản dự phòng	03		1.582.159.396	(79.645.767)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.985.519.299)	(2.857.181.779)
- Chi phí lãi vay	06		10.199.010.474	10.841.827.009
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***59.553.048.479***	***28.375.374.657***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(593.600.041.430)	(149.441.915.419)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.563.677.443)	7.286.414.903
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		139.698.374.655	45.485.742.155
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		57.267.554	(97.118.078)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12.179.931.620)	(8.802.450.846)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(737.834.356)	(6.018.757.299)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(625.000.000)	(1.481.173.444)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(414.397.794.161)***	***(84.693.883.371)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.098.863.347)	(7.314.105.189)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(200.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	40.200.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(7.550.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	1.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		326.871.580	2.746.531.862
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(13.771.991.767)***	***28.882.426.673***
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		498.973.580.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(14.000.000.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		184.562.548.602	295.068.179.511
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(205.678.983.556)	(272.094.123.902)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(275.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***463.582.145.046***	***22.974.055.609***

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**35.412.359.118**	**(32.837.401.089)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**30.053.194.451**	**62.890.595.540**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1.**	**65.465.553.569**	**30.053.194.451**

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Quang Trung	Trần Quang Trung	Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 09 – DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105743 ngày 19/02/2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đã có 23 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 ngày 26/12/2023 về việc thay đổi Vốn điều lệ, thì Vốn Điều lệ của Công ty là: 960.908.700.000 VND *(Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi tỷ, chín trăm linh tám triệu, bảy trăm nghìn đồng chẵn)*. Đến thời điểm 31/12/2023, tổng số cổ phần của Công ty là: 96.090.870 cổ phần; Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VC7.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu cống, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế 110KV;
- Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu các công trình xây dựng cấp thoát nước;
- Lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực điện lạnh, trang trí nội thất;
- Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất và buôn bán nước tinh khiết;
- Sản xuất, lắp đặt các loại cấu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình;
- Mua bán các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước) và hoàn thiện công trình xây dựng.

Trụ sở Công ty tại: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau:

1.	Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	Địa chỉ: Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam Hoạt động chính: Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 70,92 % Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 70,92%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

2.	Công ty CP Xây dựng BGI	Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội Hoạt động chính: Xây dựng Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 89,90% Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 89,90%

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 như sau:

1.	Công ty CP Tập đoàn IUC	Địa chỉ: Tầng 3, toà nhà Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội Hoạt động chính: Xây dựng, kinh doanh bất động sản Tỷ lệ phần sở hữu: 39,47% Tỷ lệ quyền biểu quyết: 39,47%
2.	Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản Tỷ lệ phần sở hữu: 30% Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30%

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2023: 25 người (Tại ngày 31/12/2022: 31 người)

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. Nguyên tắc xác định các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh	3.842.075.000	(3.842.075.000)	5.042.075.000	(5.042.075.000)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	7.710.464.011	-	14.972.682.567	-
Công ty CP Dịch vụ lắp đặt, Vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	16.058.532.972	-	22.110.324.560	-
Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông	7.492.556.823	-	7.492.556.823	-
Công ty CP Fecon South	6.323.477.905	-	-	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Hải Đăng	7.917.678.906	-	-	-
Các đối tượng khác	43.062.945.130	(7.856.010.295)	32.385.199.492	(8.476.873.039)
Cộng	**92.407.730.747**	**(11.698.085.295)**	**82.002.838.442**	**(13.518.948.039)**

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.*

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP VinaDelta	7.212.718.398	7.212.718.398
Các đối tượng khác	2.131.510.572	2.137.878.726
Cộng	**9.344.228.970**	**9.350.597.124**

5. Phải thu khác

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**220.692.531.598**	**(5.406.286.178)**	**80.167.844.169**	**(2.003.264.038)**
Tạm ứng	***18.010.550.491***	-	***22.138.295.236***	***(285.778.472)***
Nguyễn Đức Hùng	14.293.501.250	-	14.702.000.000	-
Hà Quốc Trung (1)	2.902.096.571	-	157.553.368	-
Các đối tượng khác	814.952.670	-	7.278.741.868	(285.778.472)
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	***307.000.000***	-	***7.450.028.760***	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

+ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào chi phí tài chính.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền theo tháng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

8. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ

8.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	**Thời gian khấu hao <năm>**
Nhà cửa vật kiến trúc	02 - 25
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 06

8.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm và thương hiệu Vinaconex.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

Thương hiệu Vinaconex

Nguyên giá của thương hiệu Vinaconex là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa thương hiệu vào sử dụng. Thương hiệu Vinaconex được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

9. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lời từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: các khoản chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, các khoản chi phí bảo hiểm chờ phân bổ và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm đến 03 năm.

11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu, chi phí thi công Gói thầu: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải - Dự án khu A - Đô thị mới An Vân Dương, Thành phố Huế; Chi phí trích trước công trình dự án khu A Huế; chi phí lãi vay và các chi phí khác là chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Chi phí lãi vay phải trả được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa thành phẩm, doanh thu dịch vụ lắp đặt, doanh thu lãi cho vay, doanh thu bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận 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, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Doanh thu tiền lãi

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

18. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

1. Tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	7.060.897.207	124.007.688
Tiền gửi ngân hàng	58.404.656.362	29.929.186.763
Cộng	**65.465.553.569**	**30.053.194.451**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá gốc	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Nam Định (*)	3.122.000.000	3.122.000.000	-	
Cộng	**3.122.000.000**	**3.122.000.000**	-	

(*) Hợp đồng tiền gửi số 0069/010621/HĐTG/SHB.115000 ngày 01/6/2021, số tiền 3.122.000.000 đồng, hợp đồng tự động tái tục. Hợp đồng tiền gửi này dùng để cầm cố đảm bảo cho Hợp đồng cấp bảo lãnh số 200/2021/HĐCBL-PN/SHB.115000 ngày 11/6/2021, bảo lãnh thực hiện hợp đồng cho Liên doanh Công ty CP Tập đoàn IUC và Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất số 01/2020/HĐDA ký giữa Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế và Liên doanh Công ty CP Tập đoàn IUC và Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) - Dự án: Chỉnh trang khu dân cư tại Lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương. Thời hạn bảo lãnh đến hết ngày 09/9/2024.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

b1) Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	**Lãi/lỗ lũy kế**	**Giá trị ghi sổ (*)**	**Giá gốc**	**Lãi/lỗ lũy kế**	**Giá trị ghi sổ (*)**
Công ty CP Tập đoàn IUC	296.000.000.000	11.133.232.300	307.133.232.300	296.000.000.000	438.289.971	296.438.289.971
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	2.730.000.000	(17.582.994)	2.712.417.006	2.730.000.000	(16.207.398)	2.713.792.602
Cộng	**298.730.000.000**	**11.115.649.306**	**309.845.649.306**	**298.730.000.000**	**422.082.573**	**299.152.082.573**

(*) Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công ty liên kết được xác định ban đầu bằng giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư.

b2) Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ (*)**	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ (*)**
Công ty CP Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam	300.000.000	(300.000.000)	-	300.000.000	(300.000.000)	-
Công ty CP Tư vấn Handic	411.075.000	(411.075.000)	-	411.075.000	(411.075.000)	-
Cộng	**711.075.000**	**(711.075.000)**	**-**	**711.075.000**	**(711.075.000)**	**-**

(*) Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 do không có giá giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty liên kết trong năm

- Công ty CP Tập đoàn IUC: Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu thi công công trình, trả nợ vay và vay.
- Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill: Trong năm Công ty không phát sinh giao dịch.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Nam Định (2)	-	-	3.122.000.000	-
	Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Hòa Bình (2)	50.000.000	-	3.800.000.000	-
	Các đối tượng khác	257.000.000	-	528.028.760	-
	Lãi dự thu	***13.318.433***	-	***48.237.447***	-
	Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	13.318.433	-	21.741.447	-
	Lãi dự thu các đối tượng khác	-	-	26.496.000	-
	Phải thu khác	***202.361.662.674***	***(5.406.286.178)***	***50.531.282.726***	***(1.717.485.566)***
	Đội công trình Tổng Cục kỹ thuật Bộ Công An	1.717.485.566	(1.717.485.566)	1.717.485.566	(1.717.485.566)
	Công ty CP Bất động sản Sài Đồng (3)	142.950.000.000	-	48.800.000.000	-
	Công ty CP Tập đoàn IUC (4)	53.991.579.336	-	-	-
	Các đối tượng khác	3.702.597.772	(3.688.800.612)	13.797.160	-
b)	**Dài hạn**	**680.230.420.000**	**-**	**240.050.840.000**	**-**
	Phải thu khác	680.230.420.000	-	240.050.840.000	-
	Công ty CP Tập đoàn IUC (4)	680.230.420.000	-	240.050.840.000	-
	Cộng	**900.922.951.598**	**(5.406.286.178)**	**320.218.684.169**	**(2.003.264.038)**

c) **Phải thu khác là các bên liên quan:** *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.*

(1) Khoản tạm ứng thi công kết cấu, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình 42 căn nhà ở liền kề Huế, công trình Huế thượng tầng 38 căn - Dự án chỉnh trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Vân Dương.

(2) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng được cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng.

(3) Khoản ủy thác đầu tư theo hợp đồng số 089/2021/HĐUT ngày 08/9/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (bên ủy thác) và Công ty CP Bất động sản Sài Đồng (bên nhận ủy thác) để góp vốn vào doanh nghiệp dự án và đầu tư vốn vào dự án thông qua chuyển vốn ủy thác vào tài khoản của doanh nghiệp Dự án. Dự án là "Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang".

(4) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC gồm:

- Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7) với Công ty CP Tập đoàn IUC và Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 26/10/2020 giữa 2 bên đã thống nhất phân công Công ty CP Tập đoàn IUC đại diện cho Liên danh, nhân danh và thay mặt cho Liên danh quyết định và thực hiện Dự án Chỉnh trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/12/2023, Công ty đã góp 240.050.840.000 đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2021.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

- Hợp đồng hợp tác số 1207/2023/HĐHT/BGI-IUC ngày 12/7/2023 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI với Công ty CP Tập đoàn IUC, thực hiện Dự án có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương - Thuận An, thuộc khu E - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/12/2023, Công ty đã góp 480.179.580.000 đồng thực hiện Dự án theo Hợp đồng hợp tác trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2023.

6. Nợ xấu

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán				
Phải thu của khách hà	***11.952.600.717***	***254.515.422***	***15.545.770.156***	***23.558.079***
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh	3.842.075.000	-	5.042.075.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	-	2.537.228.181	-
Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	-	2.127.840.000	-
Các đối tượng khác	3.445.457.536	254.515.422	3.835.362.937	23.558.079
Phải thu khác	**5.406.286.178**	**-**	**2.003.264.038**	**-**
Cộng	**17.358.886.895**	**254.515.422**	**15.545.770.156**	**23.558.079**

7. Hàng tồn kho

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	3.026.576.812	-	2.246.365.593	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	30.805.460.660	-	30.546.910.123	-
Hàng gửi bán	8.550.152.715	-	3.025.237.028	-
Cộng	**42.382.190.187**	**-**	**35.818.512.744**	**-**

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và chi phí dở dang tại các công trình khác.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2023	**14.088.276.254**	**14.688.150.443**	**26.886.591.119**	**336.101.586**	**55.999.119.402**
Mua trong năm	-	61.310.000	-	-	**61.310.000**
Đầu tư XDCB hoàn thành	160.909.091	12.805.232.708	1.071.411.548	-	**14.037.553.347**
Phân loại lại tài sản cố định		(519.454.634)	519.454.634	-	-
Giảm khác	(733.056.518)	(1.648.923.809)	-	-	**(2.381.980.327)**
Số dư ngày 31/12/2023	**13.516.128.827**	**25.386.314.708**	**28.477.457.301**	**336.101.586**	**67.716.002.422**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư ngày 01/01/2023	**4.937.343.167**	**5.953.567.669**	**9.114.678.705**	**230.016.109**	**20.235.605.650**
Khấu hao trong năm	574.436.058	4.502.489.737	3.015.936.269	51.318.336	**8.144.180.400**
Phân loại lại tài sản cố định	(331.272.936)	(154.848.362)	486.121.298	-	-
Giảm khác	(733.056.518)	(1.648.923.809)	-	-	**(2.381.980.327)**
Số dư ngày 31/12/2023	**4.447.449.771**	**8.652.285.235**	**12.616.736.272**	**281.334.445**	**25.997.805.723**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	**9.150.933.087**	**8.734.582.774**	**17.771.912.414**	**106.085.477**	**35.763.513.752**
Tại ngày 31/12/2023	**9.068.679.056**	**16.734.029.473**	**15.860.721.029**	**54.767.141**	**41.718.196.699**

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.944.297.794 đồng (tại ngày 31/12/2022: 3.784.599.612 đồng).
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 25.729.964.534 đồng (tại ngày 31/12/2022: 24.173.172.808 đồng).

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính và Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2023	**450.000.000**	**66.767.278**	**516.767.278**
Số dư ngày 31/12/2023	**450.000.000**	**66.767.278**	**516.767.278**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư ngày 01/01/2023	**450.000.000**	**66.767.278**	**516.767.278**
Số dư ngày 31/12/2023	**450.000.000**	**66.767.278**	**516.767.278**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	-	-	-

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 516.767.278 đồng (Tại ngày 31/12/2022: 516.767.278 đồng).

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
Nguyên giá	**56.256.439.778**	-	-	**56.256.439.778**
Nhà cửa vật kiến trúc	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Giá trị hao mòn luỹ kế	**15.205.429.010**	**2.250.257.580**	-	**17.455.686.590**
Nhà cửa vật kiến trúc	15.205.429.010	2.250.257.580	-	17.455.686.590
Giá trị còn lại	**41.051.010.768**	-	-	**38.800.753.188**
Nhà cửa vật kiến trúc	41.051.010.768	-	-	38.800.753.188

Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 38.800.753.188 VND. Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 của bất động sản đầu tư thế chấp cho khoản vay của Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 2.117.081.940 VND.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

11. Chi phí trả trước

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	**Ngắn hạn**	**154.559.799**	**64.976.272**
	Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	57.767.754	31.252.168
	Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	59.467.501	33.724.104
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	37.324.544	-
b)	**Dài hạn**	**272.540.419**	**419.391.500**
	Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	269.707.994	419.391.500
	Chi phí trả trước dài hạn khác	2.832.425	-
	Cộng	**427.100.218**	**484.367.772**

12. Phải trả người bán

		31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a)	**Ngắn hạn**	**92.996.911.971**	**92.996.911.971**	**67.183.226.939**	**67.183.226.939**
	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	9.752.068.483	9.752.068.483	10.543.142.341	10.543.142.341
	Công ty CP Xây lắp Ngọc Hà	4.418.243.751	4.418.243.751	7.276.705.636	7.276.705.636
	Tổng Công ty CP Công trình Viettel	17.263.504.846	17.263.504.846	-	-
	Công ty TNHH Thương mại và Vật liệu Xây dựng HT	4.955.540.564	4.955.540.564	-	-
	Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	10.174.361.392	10.174.361.392	-	-
	Công ty TNHH Minh An TCS	6.719.534.745	6.719.534.745	-	-

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

	Các đối tượng khác	39.713.658.190	39.713.658.190	49.363.378.962	49.363.378.962
b)	**Dài hạn**	**17.001.517.849**	**17.001.517.849**	**17.036.249.729**	**17.036.249.729**
	Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina A1	1.253.618.879	1.253.618.879	1.253.618.879	1.253.618.879
	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A11	1.131.248.676	1.131.248.676	1.131.248.676	1.131.248.676
	Các đối tượng khác	14.616.650.294	14.616.650.294	14.651.382.174	14.651.382.174
	Cộng	**109.998.429.820**	**109.998.429.820**	**84.219.476.668**	**84.219.476.668**

c) **Phải trả người bán là các bên liên quan:** *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.*

13. Người mua trả tiền trước

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Công ty TNHH Berjaya - Handico12	9.004.364.365	9.004.364.365
	Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC	112.525.821.757	20.088.852.396
	Các đối tượng khác	311.063.000	21.101.000
	Cộng	**121.841.249.122**	**29.114.317.761**

b) **Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:** *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2*

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	**Phải nộp**		
	Thuế GTGT đầu ra	1.521.057.412	633.889.521
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.360.631.936	61.368.712
	Thuế thu nhập cá nhân	41.214.250	152.234.908
	Cộng	**2.922.903.598**	**847.493.141**
b)	**Phải thu**		
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.420.019	13.420.019
	Cộng	**13.420.019**	**13.420.019**

15. Chi phí phải trả

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	**Ngắn hạn**	**6.641.745.501**	**293.361.375**
	Trích trước chi phí lãi vay phải trả	205.255.507	293.361.375
	Trích trước chi phí công trình Khu A Dự án Huế	6.119.822.698	-
	Chi phí phải trả khác	316.667.296	-

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

b)	**Dài hạn**	**39.295.320.002**	**39.295.320.002**
	Trích trước chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	29.754.090.909	29.754.090.909
	Trích trước chi phí thi công Gói thầu: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải - Dự án khu A - Đô thị mới An Vân Dương, Thành phố Huế	9.541.229.093	9.541.229.093
	Cộng	**45.937.065.503**	**39.588.681.377**

16. Phải trả khác

		31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a)	**Ngắn hạn**	**28.196.094.097**	**12.935.466.952**
	Kinh phí công đoàn	477.241.961	393.806.893
	Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	105.175.414	70.610.176
	Phải trả, phải nộp khác	27.547.362.722	12.471.049.883
	Kinh phí bảo trì dự án	*1.041.419.226*	*1.069.843.130*
	Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest (*)	*25.800.000.000*	*8.000.000.000*
	Công ty CP Tập đoàn IUC - lãi vay phải trả	*85.698.630*	*1.978.513.908*
	Các đối tượng khác	*620.244.866*	*1.422.692.845*
	Nhận ký quỹ, ký cược	66.314.000	-
b)	**Dài hạn**	**2.428.771.000**	**2.000.000.000**
	Công ty CP ARCHI Viên Nam (**)	2.000.000.000	2.000.000.000
	Nhận ký quỹ, ký cược	428.771.000	-
	Cộng	**30.624.865.097**	**14.935.466.952**

(*) Là khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest theo hợp đồng ủy thác số 069/2021/HĐUT ngày 06/09/2021 để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tỷ lệ phần trăm vốn đầu tư mà Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest ủy thác là 10% tổng nguồn vốn đầu tư (tổng vốn đầu tư của dự án là mức đầu tư được ghi trong Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 về phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.)

(**) Công ty CP ARCHI Viên Nam ký quỹ theo Thỏa thuận liên danh số 2403/2021/TTLD/ARCHI-VINAHUD-BGI ngày 24/3/2021.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

17. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	**111.125.906.701**	**111.125.906.701**	**185.530.238.602**	**172.338.583.556**	**97.934.251.655**	**97.934.251.655**
Vay ngắn hạn	***109.401.546.701***	***109.401.546.701***	***183.747.548.602***	***170.905.553.556***	***96.559.551.655***	***96.559.551.655***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Vạn Phúc Hà Nội (1)	58.206.218.291	58.206.218.291	73.731.247.134	61.235.343.016	45.710.314.173	45.710.314.173
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (2)	37.507.751.610	37.507.751.610	90.983.511.168	102.924.997.040	49.449.237.482	49.449.237.482
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (3)	4.746.576.800	4.746.576.800	11.129.790.300	6.383.213.500	-	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (4)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
Các cá nhân (5)	6.941.000.000	6.941.000.000	5.903.000.000	362.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000
Nguyễn Thu Trang	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-	-	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*
Hàn Thị Hà	*3.860.000.000*	*3.860.000.000*	*4.222.000.000*	*362.000.000*	-	-
Nguyễn Thị Bảo Thoa	*1.681.000.000*	*1.681.000.000*	*1.681.000.000*	-	-	-
Phạm Thị Mai Phương	*400.000.000*	*400.000.000*	-	-	*400.000.000*	*400.000.000*
Vay dài hạn đến hạn trả	***1.724.360.000***	***1.724.360.000***	***1.782.690.000***	***1.433.030.000***	***1.374.700.000***	***1.374.700.000***
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (2)	1.724.360.000	1.724.360.000	1.782.690.000	1.433.030.000	1.374.700.000	1.374.700.000
b) Dài hạn	**10.127.185.000**	**10.127.185.000**	**815.000.000**	**35.123.090.000**	**44.435.275.000**	**44.435.275.000**
Vay dài hạn ngân hàng	***10.127.185.000***	***10.127.185.000***	***815.000.000***	***2.613.090.000***	***11.925.275.000***	***11.925.275.000***
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (2)	10.127.185.000	10.127.185.000	815.000.000	2.613.090.000	11.925.275.000	11.925.275.000
Công ty CP Tập đoàn IUC (4)	-	-	-	22.510.000.000	22.510.000.000	22.510.000.000
Nguyễn Văn Thọ (6)	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	**121.253.091.701**	**121.253.091.701**	**186.345.238.602**	**207.461.673.556**	**142.369.526.655**	**142.369.526.655**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/177579/HĐTD ký ngày 21/11/2023 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vạn Phúc Hà Nội. Hạn mức cấp tín dụng với số tiền tối đa là 60 tỷ đồng. Hợp đồng tín dụng trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/177579/HĐTD ký ngày 4/11/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2022/177579/SĐBS ngày 02/8/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo sang. Thời hạn cấp hạn mức: không quá 15/11/2024. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng vay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN 767145 địa chỉ Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 767146, địa chỉ Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 588901, địa chỉ Tòa nhà chung cư số 19 Đại từ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội; Ba triệu cổ phiếu VC7 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đức Hùng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 393609, địa chỉ Tòa nhà H10, số 2 ngõ 475 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình theo các hợp đồng vay sau:

(2.1) Hợp đồng vay giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình theo các hợp đồng sau:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 186/23/5446715/CTD/VCBHB-BGI ký ngày 18/09/2023 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Thời hạn cấp mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng số 34/22/5446715/HDCTD-BGIGROUP ngày 01/4/2022. Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 34.1/22/5446715/HDCTD-BGIGROUP ngày 01/04/2022, Hạn mức tín dụng 53.485.000.000 VND, thời gian cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 06 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên Giấy nhận nợ. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay gồm: 01 xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX570 theo hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 26/03/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69.1/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 24/6/2021; Quyền sở hữu Công trình xây dựng Dịch vụ thương mại - Tầng 2, tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 34.1/22/5446715/HDTC-BGIGROUP ngày 19/05/2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

- Khoản vay theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TDH/VCBHB-VC7 ký ngày 08/02/2021 giữa Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Thời hạn cấp mức tín dụng 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Hạn mức tín dụng 5,4 tỷ VND. Lãi suất cho vay hiện tại 8%/năm và cố định trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân, sau thời gian áp dụng lãi suất cố định sẽ áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TDH/VCBHB-VC7 ngày 23/03/2021, sửa đổi bên vay từ Công ty CP Xây dựng số 7 sang Công ty CP Tập đoàn BGI. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TDH/VCBHB-VC7 ngày 26/03/2021, biện pháp đảm bảo tiền vay là 01 xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX570 theo Hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 26/03/2021.

(2.2) Hợp đồng vay giữa Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình:

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình theo Hợp đồng cấp tín dụng số 73/2023/CTD/VCBHB-VLXD BGI ngày 28/4/2023 thay thế cho Hợp đồng cấp tín dụng số 32/2022/CTD/VCBHB-VLXD BGI ngày 25/02/2022 gồm:

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 73/2023/CVHM/VCBHB-VLXD BGI ngày 28/4/2023, hạn mức cho vay là 14 tỷ đồng, mục đích vay là tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch kinh doanh của Công ty nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ các hoạt động đầu tư tài sản cố định, lãi suất vay được ghi trên từng giấy nhận nợ, thời hạn vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ.

- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 73/2023/CVTDH/VCBHB-VLXD BGI ngày 28/4/2023, hạn mức cho vay là 7.015.000.000 đồng, mục đích vay là tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch kinh doanh của Công ty nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ các hoạt động đầu tư tài sản cố định. Lãi suất = Lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cộng (+) 3,5%/năm, kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng vay trung dài hạn, lãi suất hiện tại là 10,8%/năm. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

Tài sản đảm bảo của Hợp đồng cấp tín dụng trên là 06 Xe ô tô trộn bê tông nhãn hiệu CNHTC (HOWO) Model D10.38-50, 01 Máy xúc lật bánh lốp nhãn hiệu DISD-SD300N, 01 Xe ô tô Ford Ranger, 01 Máy biến áp, 01 Trạm trộn bê tông hiệu KYC, 01 Trạm trộn bê tông hiệu BPAC, 01 Xe bơm bê tông cũ hiệu Mercedes Benz, 02 Băng tải quay B800, 01 Bộ silo xi măng đã qua sử dụng dung tích 80 tấn, 01 Hệ thống tháp giải nhiệt, 03 Xe ô tô trộn bê tông nhãn hiệu CNHTC (HOWO), Xe ô tô trộn bê tông nhãn hiệu CNHTC (HOWO) mới 100% BKS 75H-011.86, Xe ô tô trộn bê tông nhãn hiệu CNHTC (HOWO) mới 100% BKS 75H-011.63, 01 Bộ silo xi măng 100T, 01 Máy phát điện KOHLER POWER SYSTEMS - Model 300REOZDD.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

(2.3) Hợp đồng vay giữa Công ty CP Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức giữa Công ty CP Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình số 45/2023/CVHM/VCBHB-XDBGI ngày 27/3/2023 kèm theo hợp đồng Cấp tín dụng số 45/2023/CTD/VCBHB-XD BGI. Hạn mức vay là 20 tỷ đồng bao cả gồm dư nợ vay theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 1401/2022/CVHM/VCBHB-XDBGI ngày 14/01/2022. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký. Thời hạn cho vay tối đa 09 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân vốn vay. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo thông báo của Ngân hàng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng không bao gồm các hoạt động đầu tư tài sản cố định. Tài sản đảm bảo là toàn bộ hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển và quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thương mại.

(3) Khoản vay giữa Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2023/14052370/HĐTD ngày 10/5/2023, hạn mức cấp tín dụng là 10 tỷ đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh ngắn hạn của Công ty được cấp phép theo quy định của Pháp luật, thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn, lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài sản thế chấp là Hạng mục Nhà trẻ thuộc công trình Văn phòng thương mại và dịch vụ tầng 3, địa chỉ số 61, tổ 15, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn BGI.

(4) Khoản vay với Công ty CP Tập đoàn IUC theo các hợp đồng sau:

- Khoản vay giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Công ty CP Tập đoàn IUC theo các hợp đồng vay ngày 06/6/2022, lãi suất 6%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Phụ lục hợp đồng số 02/2022/VV/IUC-BGI ngày 30/12/2022 gia hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2024. Khoản vay đã tất toán trong năm.

- Khoản vay giữa Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI và Công ty CP Tập đoàn IUC theo Hợp đồng cho vay tiền ngày 18/4/2023 với số tiền 4.080.000.000 đồng, chuyển giao thành 2 đợt, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày chuyển tiền vay, lãi suất 8,5%/năm. Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty đã vay 2 tỷ đồng.

(5) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay vốn, lãi suất từ 1,5%/năm đến 10%/năm, thời hạn vay từ 6 đến 12 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(6) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ông Nguyễn Văn Thọ, lãi suất 10%/năm, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Phụ lục số 01 ngày 06/05/2022 gia hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2024. Khoản vay đã tất toán trong năm.

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

18. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư ngày 01/01/2022	**480.455.920.000**	**3.048.161.158**	**(3.141.000)**	**19.061.769.131**	**502.562.709.289**
Lãi trong năm trước	-	-	-	12.546.900.816	**12.546.900.816**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.905.230.653)	**(4.905.230.653)**
Tăng do thay đổi tỷ lệ chủ sở hữu	-	-	-	329.096.209	**329.096.209**
Số dư ngày 31/12/2022	**480.455.920.000**	**3.048.161.158**	**(3.141.000)**	**27.032.535.503**	**510.533.475.661**
Tăng vốn năm nay (*)	480.452.780.000	-	-	-	**480.452.780.000**
Lãi trong năm nay	-	-	-	40.607.841.164	**40.607.841.164**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.172.167.728)	**(5.172.167.728)**
Giảm do thay đổi tỷ lệ chủ sở hữu (**)	-	-	-	(95.134.666)	**(95.134.666)**
Giảm khác (***)	-	(273.200.000)	-	-	**(273.200.000)**
Số dư ngày 31/12/2023	**960.908.700.000**	**2.774.961.158**	**(3.141.000)**	**62.373.074.273**	**1.026.053.594.431**

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 21/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/6/2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Tập đoàn BGI thông qua phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với khối lượng cổ phần chào bán dự kiến là 48.045.278 cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 480.452.780.000 đồng, vốn điều lệ dự kiến sau chào bán là 960.908.700.000 đồng kèm theo tờ trình số 142/2023/TTr-HĐQT ngày 19/6/2023 của Hội đồng quản trị; số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phần dự kiến sẽ được sử dụng cho mục đích Đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị phía Đông đường Thuỷ Dương – Thuận An, thuộc khu E – Khu đô thị mới An Vân Dương thông qua hình thức Hợp tác đầu tư với Công ty CP Tập đoàn IUC. Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 314/2023/BC-BGI ngày 12/12/2023 gửi Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước; Công văn số 8889/UBCK-QLCB ngày 14/12/2023 của Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI đã bán 48.045.278 cổ phiếu ra công chúng.

(**) Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích ở công ty con sau ngày kiểm soát.

(***) Chi phí tư vấn và chi phí kiểm toán để phát hành cổ phiếu tăng vốn ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Vốn góp của các cổ đông	960.908.700.000	480.455.920.000
Cộng	**960.908.700.000**	**480.455.920.000**

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	**960.908.700.000**	**480.455.920.000**
Vốn góp đầu năm	480.455.920.000	480.455.920.000
Vốn góp tăng trong năm	480.452.780.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	960.908.700.000	480.455.920.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.090.870	48.045.592
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.090.870	48.045.592
- Cổ phiếu phổ thông	*96.090.870*	*48.045.592*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	314	314
- Cổ phiếu phổ thông	*314*	*314*
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	96.090.556	48.045.278
- Cổ phiếu phổ thông	*96.090.556*	*48.045.278*
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-

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

e) Các quỹ của công ty

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2023	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2023
Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	-	-	7.724.293.614
Cộng	**7.724.293.614**	-	-	**7.724.293.614**

* ***Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp***

Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	166.024.621.699	235.080.675.378
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.997.331.954	6.890.549.179
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ	149.773.501.607	83.168.226.340
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	50.628.865.308	-
Cộng	**373.424.320.568**	**325.139.450.897**

b) Doanh thu với các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.*

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	122.570.543.100	202.574.500.703
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.106.072.643	3.512.561.015
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ	150.259.318.364	78.344.193.272
Giá vốn từ hợp tác đầu tư	26.303.389.889	-
Cộng	**302.239.323.996**	**284.431.254.990**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	291.952.566	2.438.119.544
Cộng	**291.952.566**	**2.438.119.544**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	10.199.010.474	10.841.827.009
Chi phí tài chính khác	-	47.041.101
Cộng	**10.199.010.474**	**10.888.868.110**

5. Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Các khoản thu nhập khác	2.096.775	422.144.025
Cộng	**2.096.775**	**422.144.025**

6. Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp	91.939.442	629.700.700
Các khoản chi phí khác	337.354.357	155.029
Cộng	**429.293.799**	**629.855.729**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	*1.649.014.162*	*-*
Chi phí từ hợp tác đầu tư	1.649.014.162	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	*23.797.214.528*	*20.823.268.314*
Chi phí nhân viên quản lý	11.259.744.071	13.018.833.168
Chi phí vật liệu quản lý	774.702.510	935.283.369
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	70.304.003	289.475.935
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.157.687.345	2.612.511.319
Thuế, phí, lệ phí	273.405.508	222.533.049

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Chi phí dự phòng	3.528.137.641	1.242.766.962
Chi phí dịch vụ mua ngoài	531.775.890	135.981.504
Chi phí bằng tiền khác	2.138.622.668	2.365.883.008
Chi phí từ hợp tác đầu tư	3.062.834.892	-
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	**(2.264.880.245)**	**(1.322.412.729)**
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(2.264.880.245)	(1.322.412.729)

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	242.831.424.388	251.478.584.588
Chi phí nhân công	32.795.923.648	22.980.233.699
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.394.437.980	7.502.432.907
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.235.682.781	32.386.526.503
Chi phí khác bằng tiền	5.590.154.237	3.152.058.547
Cộng	**301.847.623.034**	**317.499.836.244**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.058.895.566	309.578.460
Chi phí thuế TNDN hoạt động hợp tác đầu tư	3.922.725.273	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	(21.797.986)	
Cộng	**5.959.822.853**	**309.578.460**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	13.632.540	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(77.465.863)	(330.518.576)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(63.833.323)**	**(330.518.576)**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	40.607.841.164	12.546.900.816
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(5.172.167.728)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	*(5.172.167.728)*
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	*(5.172.167.728)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	40.607.841.164	7.374.733.088
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	50.414.948	48.045.278
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	805,47	153,50

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 21/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/6/2023 của Công ty CP Tập đoàn BGI. Công ty chưa có dự tính trích quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Do đó, lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 21/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/6/2023 của Công ty chi tiết như sau:

	Năm 2022		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.546.900.816	-	12.546.900.816
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(5.172.167.728)	(5.172.167.728)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	*(5.172.167.728)*	*(5.172.167.728)*
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	*(5.172.167.728)*	*(5.172.167.728)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	12.546.900.816		7.374.733.088
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	48.045.278		48.045.278
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	261,15		153,50

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	184.562.548.602	295.068.179.511
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	205.678.983.556	272.094.123.902

VIII Những thông tin khác

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Tập đoàn IUC	Công ty liên kết

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Công ty liên kết
Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT
Bùi Việt Anh	Thành viên HĐQT- Tổng Giám đốc
Hoàng Anh Tú	Thành viên HĐQT- Phó Tổng giám đốc
Nguyễn Thành Công	Thành viên HĐQT- Phó Tổng giám đốc
Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Phạm Văn Vũ	Giám đốc tài chính
Khúc Ngọc Thành	Thành viên Ban kiểm soát

a) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bán hàng	**154.199.530.538**	**146.377.573.417**
Công ty CP Tập đoàn IUC	154.199.530.538	146.356.720.585
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	-	20.852.832
Mua hàng	**272.727.273**	**-**
Công ty CP Tập đoàn IUC	272.727.273	-
		Trình bày lại
Tạm ứng	**5.506.200.000**	**16.203.560.000**
Nguyễn Đức Hùng	5.380.200.000	14.877.000.000
Khúc Ngọc Thành	126.000.000	1.326.560.000
		Trình bày lại
Hoàn tạm ứng	**8.443.338.750**	**7.158.281.862**
Hoàng Trọng Đức	-	700.000.000
Nguyễn Đức Hùng	5.788.698.750	5.602.281.862
Nguyễn Thành Công	1.217.080.000	831.000.000
Khúc Ngọc Thành	1.437.560.000	25.000.000
Thu hồi gốc cho vay	**-**	**10.000.000.000**
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	10.000.000.000
Vay	**2.000.000.000**	**63.000.000.000**
Công ty CP Tập đoàn IUC	2.000.000.000	63.000.000.000
Trả gốc vay	**22.510.000.000**	**64.990.000.000**
Công ty CP Tập đoàn IUC	22.510.000.000	64.990.000.000
Phải thu khác dài hạn	**-**	**240.050.840.000**
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	240.050.840.000
Lãi vay	**449.929.109**	**2.636.921.753**
Công ty CP Tập đoàn IUC	449.929.109	2.636.921.753
Lãi cho vay	**-**	**336.575.363**
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	336.575.363

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng	**1.032.239.867**	**-**
Công ty CP Tập đoàn IUC	1.032.239.867	-

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

		Trình bày lại
Tạm ứng	**14.293.501.250**	**17.230.640.000**
Nguyễn Đức Hùng	14.293.501.250	14.702.000.000
Nguyễn Thành Công	-	1.217.080.000
Khúc Ngọc Thành	-	1.311.560.000
Các khoản phải thu khác	**735.915.696.336**	**240.050.840.000**
Công ty CP Tập đoàn IUC	734.221.999.336	240.050.840.000
Nguyễn Thành Công	256.137.000	-
Khúc Ngọc Thành	1.437.560.000	-
Phải trả người bán	**556.447.336**	**4.293.598.021**
Công ty CP Tập đoàn IUC	556.447.336	4.293.598.021
Người mua trả tiền trước	**112.525.821.757**	**20.088.852.396**
Công ty CP Tập đoàn IUC	112.525.821.757	20.088.852.396
Phải trả gốc vay	**2.000.000.000**	**-**
Công ty CP Tập đoàn IUC	2.000.000.000	-
Phải trả khác	**85.698.630**	**1.978.513.908**
Công ty CP Tập đoàn IUC	85.698.630	1.978.513.908

c) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	1.329.002.162	1.415.276.331
Thu nhập Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác	1.253.181.366	1.799.461.336
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	90.000.000	90.000.000
Cộng	**2.672.183.528**	**3.304.737.667**

Chi tiết từng thành viên như sau:

Thu nhập Ban Tổng giám đốc			***1.329.002.162***	***1.415.276.331***
STT	Họ và tên	Chức danh		
1	Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc	700.000	89.995.200
2	Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc	637.806.516	682.778.131
3	Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc	690.495.646	642.503.000
Thu nhập của Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác			***1.253.181.366***	***1.799.461.336***
STT	Họ và tên	Chức danh		
1	Trần Quang Trung	Kế toán trưởng	399.411.364	448.187.476
2	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch Hội đồng quản trị	668.402.710	777.489.200
3	Nguyễn Hùng Cường	Thành viên Ban Kiểm soát	-	231.863.952
4	Khúc Ngọc Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	104.558.897	341.920.708

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5	Phạm Văn Vũ	Giám đốc tài chính	80.808.395	-
Thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát			***90.000.000***	***90.000.000***
STT	Họ và tên	Chức danh		
1	Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban	42.000.000	42.000.000
2	Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	24.000.000	24.000.000
3	Khúc Ngọc Thành	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Cộng			**2.672.183.528**	**3.304.737.667**

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.17. trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bảy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Các khoản vay	121.253.091.701	142.369.526.655
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(65.465.553.569)	(30.053.194.451)
Nợ thuần	55.787.538.132	112.316.332.204
Vốn chủ sở hữu	1.043.964.498.594	521.971.115.924
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	5,34%	21,52%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	65.465.553.569	30.053.194.451
Phải thu khách hàng và phải thu khác	976.226.310.872	386.672.814.534
Các khoản đầu tư tài chính	3.122.000.000	-
Cộng	**1.044.813.864.441**	**416.726.008.985**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	121.253.091.701	142.369.526.655
Phải trả người bán và phải trả khác	140.623.294.917	99.154.943.620

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Chi phí phải trả	45.937.065.503	39.588.681.377
Cộng	**307.813.452.121**	**281.113.151.652**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	121.193.006.068	19.430.288.849	**140.623.294.917**
Chi phí phải trả	6.641.745.501	39.295.320.002	**45.937.065.503**
Các khoản vay	111.125.906.701	10.127.185.000	**121.253.091.701**

01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	80.118.693.891	19.036.249.729	**99.154.943.620**
Chi phí phải trả	293.361.375	39.295.320.002	**39.588.681.377**
Các khoản vay	97.934.251.655	44.435.275.000	**142.369.526.655**

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	65.465.553.569	-	**65.465.553.569**
Các khoản đầu tư tài chính	3.122.000.000	-	**3.122.000.000**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	295.995.890.872	680.230.420.000	**976.226.310.872**

01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.053.194.451	-	**30.053.194.451**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	146.621.974.534	240.050.840.000	**386.672.814.534**

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Quang Trung	Trần Quang Trung	Hoàng Trọng Đức