



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp,
phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA 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

228-C
CÔNG TY
KIỂM HỨNG
H VÀ D
T N A
4Y -

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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.

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 Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI



Hoàng Trọng Đức

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2023





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 2023, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm 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 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 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.

2023
CÔNG
CH NHIỆ
KIỂM TOÁN
VIỆT
GIẤY


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 31/12/2022, 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.




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

28-
T
H
A
D
N
T

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	Đơn vị tính: VND 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		224.235.511.541	245.199.366.708
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	30.053.194.451	62.890.595.540
1. Tiền	111		30.053.194.451	14.890.595.540
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	48.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	-	30.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	30.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		155.972.571.658	105.939.878.496
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	82.002.838.442	49.885.744.318
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	9.350.597.124	7.512.997.089
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	-	10.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	80.141.348.169	54.142.994.933
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(15.522.212.077)	(15.601.857.844)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	35.818.512.744	43.104.927.647
1. Hàng tồn kho	141		35.818.512.744	43.104.927.647
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.391.232.688	3.263.965.025
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	64.976.272	30.744.334
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.312.836.397	3.233.220.691
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	13.420.019	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		616.440.709.374	518.605.264.076
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		240.050.840.000	150.000.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	240.050.840.000	150.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		35.763.513.752	33.764.470.030
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	35.763.513.752	33.764.470.030
- Nguyên giá	222		55.999.119.402	48.747.900.353
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.235.605.650)	(14.983.430.323)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	-	-
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(516.767.278)	(516.767.278)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11.	41.051.010.768	43.301.268.348
- Nguyên giá	231		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.205.429.010)	(12.955.171.430)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	299.152.082.573	291.183.020.338
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		299.152.082.573	291.183.020.338
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		423.262.281	356.505.360
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	419.391.500	356.505.360
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.870.781	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		840.676.220.915	763.804.630.784

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
C NỢ PHẢI TRẢ	300		318.705.104.991	250.917.166.610
I. Nợ ngắn hạn	310		215.938.260.260	192.749.678.177
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	67.183.226.939	47.766.960.308
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	29.114.317.761	19.650.994.757
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	847.493.141	6.555.498.157
4. Phải trả người lao động	314		3.328.933.345	2.285.562.308
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	293.361.375	1.226.881.529
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	12.935.466.952	6.041.658.189
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	97.934.251.655	108.344.971.046
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.301.209.092	877.151.883
II. Nợ dài hạn	330		102.766.844.731	58.167.488.433
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.13.	17.036.249.729	17.036.249.729
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16.	39.295.320.002	29.754.090.909
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	2.000.000.000	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	44.435.275.000	11.050.500.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	326.647.795
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		521.971.115.924	512.887.464.174
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	521.971.115.924	512.887.464.174
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		480.455.920.000	480.455.920.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		480.455.920.000	480.455.920.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.048.161.158	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		27.032.535.503	19.061.769.131
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		14.485.634.687	8.611.705.860
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		12.546.900.816	10.450.063.271
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.713.346.649	2.600.461.271
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		840.676.220.915	763.804.630.784

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng



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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	325.139.450.897	124.563.547.379
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		325.139.450.897	124.563.547.379
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	284.431.254.990	117.122.561.678
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ dịch vụ (20=10-11)	20		40.708.195.907	7.440.985.701
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	2.438.119.544	1.529.898.494
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	10.888.868.110	6.732.387.404
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.841.827.009	6.026.124.288
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		419.062.235	187.991.166
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	-	2.331.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	19.500.855.585	17.639.734.072
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		13.175.653.991	(15.215.577.115)
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	422.144.025	31.104.981.625
13. Chi phí khác	32	VI.6.	629.855.729	957.047.830
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(207.711.704)	30.147.933.795
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		12.967.942.287	14.932.356.680
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	309.578.460	4.114.557.740
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	(330.518.576)	326.647.795
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		12.988.882.403	10.491.151.145
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		12.546.900.816	10.450.063.271
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		441.981.587	41.087.874
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	261,15	212,75

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2023

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 31/12/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022	Năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.967.942.287	14.932.356.680
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7.502.432.907	6.525.543.836
- Các khoản dự phòng	03		(79.645.767)	(5.890.605.555)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.857.181.779)	(3.128.946.753)
- Chi phí lãi vay	06		10.841.827.009	6.026.124.288
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		28.375.374.657	18.464.472.496
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(149.441.915.419)	(146.400.204.612)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		7.286.414.903	(13.545.383.335)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		45.485.742.155	3.189.390.183
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(97.118.078)	(30.744.334)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.802.450.846)	(5.573.876.822)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.018.757.299)	(4.505.157.460)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.481.173.444)	(263.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(84.693.883.371)	(148.664.503.884)
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		(7.314.105.189)	(20.938.688.148)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.411.057.093
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(200.000.000)	(31.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		40.200.000.000	50.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.550.000.000)	(50.880.000.000)
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		2.746.531.862	952.563.589
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		28.882.426.673	(101.305.067.466)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	241.031.859.509
2. Tiền thu từ đi vay	33		295.068.179.511	141.440.293.212
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(272.094.123.902)	(87.235.640.408)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		22.974.055.609	295.236.512.313

(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 31/12/2022

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022	Năm 2021
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(32.837.401.089)	45.266.940.963
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		62.890.595.540	17.623.654.577
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.	30.053.194.451	62.890.595.540

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức



28-C
TY
HỮU HẠN
ĐỊNH GIÁ
NAM
TP. HÀ NỘI

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

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 22 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 22 ngày 29/11/2021 thì vốn điều lệ của Công ty là: 480.455.920.000 VND (*Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng chẵn*).

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, buru 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 cầu 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 31/12/2022 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: 72,5 %
 - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 72,5%

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 nhà 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: 90,21%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 90,21%

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 31/12/2022 như sau:

1. Công ty CP Tập đoàn IUC Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 31/12/2022 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 31/12/2022: 31 người (Tại ngày 31/12/2021: 23 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 31/12/2022. 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 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 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 và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn 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 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.

8-C.
TY
HỮU HẠ
ĐINH G
AM
TP. H

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 cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

c) 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 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.

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)***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.

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 31/12/2022, 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 lũy 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 thỏa 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	07 - 25
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05

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 lũy 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

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)*

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.

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 lợi 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.

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)

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:

- 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 kế 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 Góit thầu: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải - Dự án khu A - Đô thị mới An Vân Dương, TP.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, kế 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”.

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)

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.

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 các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

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;



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 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.

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 nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**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 chi 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.

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)*

Việc xác định thuế thu nhập 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.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền	30.053.194.451	14.890.595.540
Tiền mặt	124.007.688	2.045.532.899
Tiền gửi ngân hàng	29.929.186.763	12.845.062.641
Các khoản tương đương tiền	-	48.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội (*)	-	6.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN Hòa Bình (*)	-	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Chương Dương (*)	-	12.000.000.000
Cộng	30.053.194.451	62.890.595.540

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại các ngân hàng.

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		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 Láng Hạ	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc		Giá trị ghi sổ (*)
b1) Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP Tập đoàn IUC	296.000.000.000	438.289.971	296.438.289.971	290.000.000.000	14.331.573	290.014.331.573
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	2.730.000.000	(16.207.398)	2.713.792.602	1.180.000.000	(11.311.235)	1.168.688.765
Cộng	298.730.000.000	422.082.573	299.152.082.573	291.180.000.000	3.020.338	291.183.020.338

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

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc		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 31/12/2022, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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.
- Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill: Doanh thu cung cấp dịch vụ.

TP
NAM
HỒN
VÀ DỊ
HỮU
2228

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	5.042.075.000	(5.042.075.000)	6.242.075.000	(6.242.075.000)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	14.972.682.567	-	14.776.968.276	-
Công ty CP Xây dựng số 3	7.492.556.823	-	7.892.556.823	-
Công ty CP Dịch vụ lắp đặt, Vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	22.110.324.560	-	-	-
Tổng Công ty CP xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	968.269.428	-	7.024.041.427	(508.950.699)
Các đối tượng khác	31.416.930.064	(8.476.873.039)	13.950.102.792	(6.725.155.378)
Cộng	82.002.838.442	(13.518.948.039)	49.885.744.318	(13.476.181.077)

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần VinaDelta	7.212.718.398	5.841.806.068
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Unipro	-	498.000.000
Các đối tượng khác	2.137.878.726	1.173.191.021
Cộng	9.350.597.124	7.512.997.089

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn IUC (*)	-	-	10.000.000.000	-
Cộng	-	-	10.000.000.000	-

b) Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

(*) Khoản cho vay theo hợp đồng ngày 06/05/2021, thời hạn 12 tháng từ ngày 06/5/2021 đến ngày 05/5/2022, lãi suất cho vay là 10.5%/năm, khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

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)

6. Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	80.141.348.169	(2.003.264.038)	54.142.994.933	(2.125.676.767)
<i>Tạm ứng</i>	22.138.295.236	(285.778.472)	31.151.226.570	(408.191.201)
Nguyễn Đức Hùng	14.702.000.000	-	5.427.281.862	-
Hoàng Trọng Đức	-	-	700.000.000	-
Nguyễn Ngọc Tài	-	-	1.934.951.000	-
Lê Quốc Ngọc	-	-	15.555.896.500	-
Các đối tượng khác	7.436.295.236	(285.778.472)	7.533.097.208	(408.191.201)
<i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>	7.450.028.760	-	20.880.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Nam Định (1)	3.122.000.000	-	4.380.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Hòa Bình (1)	3.800.000.000	-	1.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc (1)	-	-	14.800.000.000	-
Công ty TNHH Sa Ki Bình Dương	519.028.760	-	-	-
Các đối tượng khác	9.000.000	-	-	-
<i>Lãi dự thu</i>	21.741.447	-	330.153.765	-
<i>Phải thu khác</i>	50.531.282.726	(1.717.485.566)	1.781.614.598	(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 (2)	48.800.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	13.797.160	-	64.129.032	-
b) Dài hạn	240.050.840.000	-	150.000.000.000	-
Phải thu khác	240.050.840.000	-	150.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC (3)</i>	240.050.840.000	-	150.000.000.000	-
Cộng	320.192.188.169	(2.003.264.038)	204.142.994.933	(2.125.676.767)

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

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

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) Khoản ủy thác đầu tư theo hợp đồng số 089/2021/HĐUT ngày 08/09/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (bên ủy thác) và Công ty Cổ phần 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".

(3) 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 Chính 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 31/12/2022, Công ty đã góp 240,05 tỷ đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2021.

7. Nợ xấu	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		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				
<i>Phải thu khách hàng</i>	13.542.506.118	23.558.079	16.771.969.727	1.170.111.883
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	5.042.075.000	-	6.242.075.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	-	2.537.228.181	761.168.454
Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	-	2.127.840.000	-
Các đối tượng khác	3.835.362.937	23.558.079	3.739.149.779	408.943.429
Phải thu khác	2.003.264.038	-	2.125.676.767	-
Cộng	15.545.770.156	23.558.079	16.771.969.727	1.170.111.883

8. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.246.365.593	-	1.785.741.742	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	30.546.910.123	-	41.319.185.905	-
Hàng gửi bán	3.025.237.028	-	-	-
Cộng	35.818.512.744	-	43.104.927.647	-

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2022	15.559.831.449	12.100.760.203	20.905.162.115	182.146.586	48.747.900.353	
Mua trong năm	-	393.381.111	5.981.429.004	153.955.000	6.528.765.115	
Phân loại lại tài sản cố định	(1.471.555.195)	1.471.555.195	-	-	-	
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	722.453.934	-	-	722.453.934	
Số dư ngày 31/12/2022	14.088.276.254	14.688.150.443	26.886.591.119	336.101.586	55.999.119.402	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2022	4.051.049.025	4.887.365.903	5.862.868.809	182.146.586	14.983.430.323	
Khấu hao trong năm	886.294.142	1.066.201.766	3.251.809.896	47.869.523	5.252.175.327	
Phân loại lại tài sản cố định	(595.047.770)	595.047.770	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2022	4.937.343.167	5.953.567.669	9.114.678.705	230.016.109	20.235.605.650	
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2022	11.508.782.424	7.213.394.300	15.042.293.306	-	33.764.470.030	
Tại ngày 31/12/2022	9.150.933.087	8.734.582.774	17.771.912.414	106.085.477	35.763.513.752	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.784.599.612 đồng (tại ngày 31/12/2021: 1.353.879.612 đồng).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 24.173.172.808 đồng (tại ngày 31/12/2021: 21.994.069.432 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)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính và Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2022	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2022	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2022	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2022	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	-	-	-

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 31/12/2021: 516.767.278 đồng).

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2022
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 lũy kế	12.955.171.430	2.250.257.580	-	15.205.429.010
Nhà cửa vật kiến trúc	12.955.171.430	2.250.257.580	-	15.205.429.010
Giá trị còn lại	43.301.268.348	-	-	41.051.010.768
Nhà cửa vật kiến trúc	43.301.268.348	-	-	41.051.010.768

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 31/12/2022 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 31/12/2022 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.

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)

12. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	64.976.272	30.744.334
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	31.252.168	5.510.885
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	33.724.104	25.233.449
b) Dài hạn	419.391.500	356.505.360
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	419.391.500	356.505.360
Cộng	484.367.772	387.249.694

13. Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	67.183.226.939	67.183.226.939	47.766.960.308	47.766.960.308
Công ty CP Tập đoàn IUC	4.293.598.021	4.293.598.021	6.083.330.624	6.083.330.624
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Visicons	-	-	1.494.416.500	1.494.416.500
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	10.543.142.341	10.543.142.341	3.806.884.150	3.806.884.150
Công ty CP Xây lắp Ngọc Hà	7.276.705.636	7.276.705.636	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng công nghiệp 26-3	1.951.156.392	1.951.156.392	-	-
Công ty Cổ phần đầu tư Phan Vũ	1.951.156.392	1.951.156.392	-	-
Các đối tượng khác	41.167.468.157	41.167.468.157	36.382.329.034	36.382.329.034
b) Dài hạn	17.036.249.729	17.036.249.729	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	14.651.382.174	14.651.382.174	14.651.382.174	14.651.382.174
Cộng	84.219.476.668	84.219.476.668	64.803.210.037	64.803.210.037

c) Phải trả người bán là 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)***14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Dịch vụ lắp đặt, vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	-	4.704.693.651
Công ty TNHH BERJAYA - HANDICO12	9.004.364.365	9.004.364.365
Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC	20.088.852.396	4.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Hiệp Xuân	-	1.500.000.000
Các đối tượng khác	21.101.000	441.936.741
Cộng	29.114.317.761	19.650.994.757

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	633.889.521	763.673.202
Thuế thu nhập doanh nghiệp	61.368.712	5.757.127.532
Thuế thu nhập cá nhân	152.234.908	34.697.423
Cộng	847.493.141	6.555.498.157
b) Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.420.019	-
Cộng	13.420.019	-

16. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	293.361.375	1.226.881.529
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	293.361.375	232.499.120
Hạ tầng trạm trộn bê tông	-	852.715.742
Chi phí phải trả khác	-	141.666.667
b) Dài hạn	39.295.320.002	29.754.090.909
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, TP.Huế	9.541.229.093	-
Cộng	39.588.681.377	30.980.972.438

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)***17. Phải trả khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	12.935.466.952	6.041.658.189
Kinh phí công đoàn	393.806.893	363.428.985
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	70.610.176	122.640.968
Phải trả, phải nộp khác	12.471.049.883	5.555.588.236
<i>Kinh phí bảo trì dự án</i>	<i>1.069.843.130</i>	<i>2.341.238.029</i>
<i>Công ty Cổ phần ARCHI Viên Nam (*)</i>	<i>-</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest (**)</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty CP Tập đoàn IUC - lãi vay phải trả</i>	<i>1.978.513.908</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>1.422.692.845</i>	<i>1.214.350.207</i>
b) Dài hạn	2.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần ARCHI Viên Nam (*)</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>-</i>
Cộng	14.935.466.952	6.041.658.189

(*) Công ty Cổ phần ARCHI Viên Nam kí quỹ theo Thỏa thuận liên danh số 2403/2021/TTLĐ/ARCHI-VINAHUD-BGI ngày 24/3/2021.

(**) Là khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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 25/06/2021 về phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.)

228-C
G TY
M HỮU
VÀ ĐỊNH
T NAI
Y - T

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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)

18. Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2022			01/01/2022			Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Vay ngắn hạn	97.934.251.655	97.934.251.655	195.949.129.511	206.359.848.902	108.344.971.046	108.344.971.046	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Vạn Phúc Hà Nội (1)	45.710.314.173	45.710.314.173	72.843.623.058	90.114.019.361	62.980.710.476	62.980.710.476	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (2)	49.449.237.482	49.449.237.482	117.480.806.453	77.895.829.541	9.864.260.570	9.864.260.570	
Công ty CP Tập đoàn IUC (3)	-	-	1.000.000.000	25.500.000.000	24.500.000.000	24.500.000.000	
Các cá nhân (4)	1.400.000.000	1.400.000.000	3.250.000.000	12.850.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000	
Nguyễn Văn Thọ	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	
Nguyễn Thu Trang	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	
Các cá nhân khác	400.000.000	400.000.000	3.250.000.000	2.850.000.000	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	1.374.700.000	1.374.700.000	1.374.700.000	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (5)	1.374.700.000	1.374.700.000	1.374.700.000	-	-	-	
b) Vay dài hạn	44.435.275.000	44.435.275.000	100.493.750.000	67.108.975.000	11.050.500.000	11.050.500.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (5)	11.925.275.000	11.925.275.000	3.993.750.000	3.118.975.000	11.050.500.000	11.050.500.000	
Công ty CP Tập đoàn IUC (3)	22.510.000.000	22.510.000.000	86.500.000.000	63.990.000.000	-	-	
Vay cá nhân	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	
Nguyễn Văn Thọ (6)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	
Cộng	142.369.526.655	142.369.526.655	296.442.879.511	273.468.823.902	119.395.471.046	119.395.471.046	

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 01/2021/177579/HĐTD ký ngày 15/7/2021 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 80.000.000.000 VND. 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 01/2020/177579/HĐTD ký ngày 07/5/2020 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/177579/SĐBS và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo sang. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2020/177579/HĐĐĐ ngày 03/07/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2020/177579/HĐĐĐ ngày 21/01/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/177579/HĐĐĐ ngày 14/01/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2020/177579/HĐĐĐ ngày 15/04/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/177579/HĐĐĐ ngày 23/03/2021.

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

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 34/22/5446715/HĐCTD-BGIGROUP ký ngày 01/04/2022 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 98/2021/CTD/VCBHB-BGIGROUP ngày 25/04/2021. Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 34.1/22/5446715/HĐCTD-BGIGROUP theo Hợp đồng tín dụng, 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/HĐTC-BGIGROUP ngày 19/05/2022.

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 32/2022/CVHM/VCBHB-VLXD BGI ngày 25/02/2022, hạn mức cho vay là 10 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 9 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là 06 Xe ô tô trọng 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 Bảng 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).

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 1401/2022/CVHM/VCBHB-XDBGI ngày 14/01/2022. Hạn mức vay tối đa là 20.000.000.000 đồng. 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.



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) Khoản vay theo các hợp đồng vay ngày 06/06/2022, 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/TUC-BGI ngày 30/12/2022 gia hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2024.

(4) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay vốn, lãi suất từ 7,5% đến 10%/năm, thời hạn vay từ 6 đến 12 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 32/2022/CV TDH/VCBHB-VLXDBGI ngày 25/02/2022, hạn mức cho vay là 2.400.000.000 đồng và Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 32.1/2022/CV TDH/VCBHB-VLXDBGI ngày 16/06/2022, hạn mức cho vay là 1.593.750.000 đồng, mục đích vay là tài trợ các nhu cầu tín dụng trung dài hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ để đầu tư tài sản có định của Công ty. 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 10,2%/năm. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Tài sản đảm bảo là 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.

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TD/H/VCBHB-VC7 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 5.400.000.000 VND. Lãi suất cho vay hiện tại 8%/năm và có 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/TD/H/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. Tài sản đảm bảo của khoản vay là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố tiền gửi số 51/2021/HĐCC/VCBHB-VINACONEX7 ngày 08/02/2021. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TD/H/VCBHB-VC7 ngày 26/03/2021, sửa đổi biện pháp đảm bảo tiền vay từ Hợp đồng cầm cố tiền gửi có kỳ hạn số 51/2021/HĐCC/VCBHB-VINACONEX7 thành thế chấp tài sản 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.

(6) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay vốn, 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.

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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	480.455.920.000	240.229.530.000
Vốn góp tăng trong năm	-	240.226.390.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	480.455.920.000	480.455.920.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	48.045.592	48.045.592
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	48.045.592	48.045.592
- Cổ phiếu phổ thông	48.045.592	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	48.045.278	48.045.278
- Cổ phiếu phổ thông	48.045.278	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

Khoản mục	01/01/2022	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2022
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 2022	Năm 2021
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	235.080.675.378	88.395.249.993
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.890.549.179	4.543.295.936
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	83.168.226.340	31.625.001.450
Cộng	325.139.450.897	124.563.547.379

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 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	202.574.500.703	84.001.479.584
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.512.561.015	3.404.142.017
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa	78.344.193.272	29.716.940.077
Cộng	284.431.254.990	117.122.561.678

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.438.119.544	1.529.898.494
Cộng	2.438.119.544	1.529.898.494

4. Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	10.841.827.009	6.026.124.288
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	-	706.263.116
Chi phí tài chính khác	47.041.101	-
Cộng	10.888.868.110	6.732.387.404

5. Thu nhập khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.411.057.093
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	8.140.552.170
Điều chỉnh giảm khoản trích trước chi phí xây dựng Dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	-	20.297.802.000
Điều chỉnh giảm khoản trích trước chi phí đo vẽ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Dự án 136 Hồ Tùng Mậu và Dự án tổ 34 Cầu Diễn	-	714.085.736
Các khoản thu nhập khác	422.144.025	541.484.626
Cộng	422.144.025	31.104.981.625

6. Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp	629.700.700	742.258.245
Các khoản chi phí khác	155.029	214.789.585
Cộng	629.855.729	957.047.830

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)***7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	-	2.331.000
Chi phí bảo hành	-	2.331.000
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	20.823.268.314	19.595.498.942
Chi phí nhân viên quản lý	13.018.833.168	10.147.032.628
Chi phí vật liệu quản lý	935.283.369	782.700.990
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	289.475.935	81.798.261
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.612.511.319	2.325.970.146
Thuế, phí, lệ phí	222.533.049	572.519.360
Chi phí dự phòng	1.242.766.962	3.499.448.369
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.981.504	83.175.193
Chi phí bằng tiền khác	2.365.883.008	2.102.853.995
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(1.322.412.729)	(1.955.764.870)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.322.412.729)	(1.955.764.870)
Cộng	19.500.855.585	17.642.065.072

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	251.478.584.588	187.080.326.721
Chi phí nhân công	22.980.233.699	15.508.805.474
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.502.432.907	6.525.543.836
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.386.526.503	19.965.270.159
Chi phí khác bằng tiền	3.152.058.547	3.713.300.985
Cộng	317.499.836.244	232.793.247.175

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	309.578.460	4.114.557.740
Cộng	309.578.460	4.114.557.740

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	326.647.795
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(330.518.576)	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(330.518.576)	326.647.795

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)

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.546.900.816	10.450.063.271
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:	-	(4.905.230.653)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(4.905.230.653)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(4.905.230.653)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	12.546.900.816	5.544.832.618
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	48.045.278	26.062.918
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	261,15	212,75

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2021 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 08/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07 tháng 04 năm 2022 của Công ty. Công ty chưa có dự tính trích quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. 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 2022 số 08/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07 tháng 04 năm 2022 của Công ty chi tiết như sau:

	Năm 2021		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.450.063.271	-	10.450.063.271
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	-	(4.905.230.653)	(4.905.230.653)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(4.905.230.653)	(4.905.230.653)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(4.905.230.653)	(4.905.230.653)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.450.063.271	(4.905.230.653)	5.544.832.618
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	26.062.918	-	26.062.918
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	400,96	(188,21)	212,75

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Lãi cho vay bù trừ lãi vay	-	289.732.603
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	295.068.179.511	141.440.293.212
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	295.068.179.511	141.440.293.212

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. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	272.094.123.902	87.235.640.408
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	272.094.123.902	87.235.640.408

VIII Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của 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 31/12/2022.

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**

Công ty CP Tập đoàn IUC
 Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
 Hoàng Trọng Đức
 Nguyễn Đức Hùng
 Nguyễn Thành Công

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Chủ tịch HĐQT
 Phó Tổng giám đốc
 Phó Tổng giám đốc

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng	146.377.573.417	753.244.842
Công ty CP Tập đoàn IUC	146.356.720.585	713.334.890
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	20.852.832	39.909.952
Tạm ứng	14.877.000.000	11.930.400.000
Hoàng Trọng Đức	-	4.258.500.000
Nguyễn Đức Hùng	14.877.000.000	7.671.900.000
Hoàn tạm ứng	6.302.281.862	50.940.294.577
Hoàng Trọng Đức	700.000.000	40.763.495.539
Nguyễn Đức Hùng	5.602.281.862	10.176.799.038
Nguyễn Thành Công	831.000.000	-
Cho vay	-	10.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	10.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay	10.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	10.000.000.000	-
Vay	63.000.000.000	27.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	63.000.000.000	27.000.000.000

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)*

Trả gốc vay	64.990.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	64.990.000.000	2.500.000.000
Phải thu khác dài hạn	240.050.840.000	150.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	240.050.840.000	150.000.000.000
Lãi vay	2.636.921.753	289.732.603
Công ty CP Tập đoàn IUC	2.636.921.753	289.732.603
Lãi cho vay	336.575.363	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	336.575.363	-

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng	-	43.900.947
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	-	43.900.947
Tạm ứng	15.919.080.000	8.175.361.862
Hoàng Trọng Đức	-	700.000.000
Nguyễn Đức Hùng	14.702.000.000	5.427.281.862
Nguyễn Thành Công	1.217.080.000	2.048.080.000
Các khoản phải thu khác	240.050.840.000	150.044.129.032
Công ty CP Tập đoàn IUC	240.050.840.000	150.044.129.032
Phải trả người bán	4.293.598.021	6.083.330.624
Công ty CP Tập đoàn IUC	4.293.598.021	6.083.330.624
Người mua trả tiền trước	20.088.852.396	4.005.100.741
Công ty CP Tập đoàn IUC	20.088.852.396	4.005.100.741
Phải thu về cho vay	-	10.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	10.000.000.000
Phải trả gốc vay	-	24.500.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	24.500.000.000
Phải trả khác	1.978.513.908	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	1.415.276.331	1.406.597.439
Thu nhập Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác	1.799.461.336	1.348.704.293
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	90.000.000	90.000.000
Cộng	3.304.737.667	2.845.301.732

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 tiết từng thành viên như sau:

Thu nhập Ban Tổng giám đốc			1.415.276.331	1.406.597.439
STT	Họ và tên	Chức danh		
1	Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc	89.995.200	503.812.885
2	Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc	682.778.131	441.346.822
3	Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc	642.503.000	461.437.732
Thu nhập của Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác			1.799.461.336	1.348.704.293
STT	Họ và tên	Chức danh		
1	Trần Quang Trung	Kế toán trưởng	448.187.476	355.857.706
2	Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch Hội đồng quản trị	777.489.200	578.317.868
3	Nguyễn Hùng Cường	Thành viên Ban Kiểm soát	231.863.952	207.302.246
4	Khúc Ngọc Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	341.920.708	207.226.473
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	Vũ Thanh Liêm	Thành viên	-	5.225.806
3	Phạm Thị Trâm	Thành viên	-	5.225.806
4	Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	24.000.000	18.774.194
5	Khúc Ngọc Thành	Thành viên	24.000.000	18.774.194
Cộng			3.304.737.667	2.845.301.732

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.18. 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 bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các khoản vay	142.369.526.655	119.395.471.046
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(30.053.194.451)	(62.890.595.540)
Nợ thuần	112.316.332.204	56.504.875.506
Vốn chủ sở hữu	521.971.115.924	512.887.464.174
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	21,52%	11,02%

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 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	
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.053.194.451	62.890.595.540
Phải thu khách hàng và phải thu khác	386.672.814.534	238.426.881.407
Các khoản đầu tư tài chính	-	40.000.000.000
Cộng	416.726.008.985	341.317.476.947
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	142.369.526.655	119.395.471.046
Phải trả người bán và phải trả khác	99.154.943.620	70.844.868.226
Chi phí phải trả	39.588.681.377	30.980.972.438
Cộng	281.113.151.652	221.221.311.710

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 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.

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)***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.

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.

31/12/2022	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	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
01/01/2022	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	53.808.618.497	17.036.249.729	70.844.868.226
Chi phí phải trả	1.226.881.529	29.754.090.909	30.980.972.438
Các khoản vay	108.344.971.046	11.050.500.000	119.395.471.046

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên 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.

31/12/2022	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.053.194.451	-	30.053.194.451
Các khoản đầu tư tài chính	-	-	-

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)

01/01/2022	Phải thu khách hàng và phải thu khác	146.621.974.534	240.050.840.000	386.672.814.534
		Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng
		VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	62.890.595.540	-	62.890.595.540	
Các khoản đầu tư tài chính	40.000.000.000	-	40.000.000.000	
Phải thu khách hàng và phải thu khác	88.426.881.407	150.000.000.000	238.426.881.407	

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Kế toán trưởng




Trần Quang Trung

Trần Quang Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

