

CÔNG TY CỔ PHẦN
BV LAND
Số: 14./2023/CBTT - BVL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Ngày 24 tháng 04 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC & SỞ GD&ĐT HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

I. Thông tin Công ty: Công ty Cổ phần BVLand

- Mã chứng khoán: **BVL**
- Mã số thuế: **0102983609**
- Trụ sở chính: Số 92, phố Trúc Khê, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.355 60999 Website: <https://bvland.vn>
- Người được UQ CBTT: **Ông Nguyễn Vũ Thiện** – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ
- Địa chỉ: P514 K2 DT Việt Hưng, P. Giang Biên, Q. Long Biên, TP. Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.355 60999
- Loại thông tin công bố:
☐ 24 giờ ☒ Bất thường khác ☐ Theo yêu cầu ☒ Định kỳ

II. Nội dung thông tin công bố:

- Biên bản họp, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 kèm các tài liệu được thông qua tại Đại hội.
- Thay đổi nhân sự (Bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2023 – 2028);
- Bảng cung cấp thông tin người nội bộ (gồm các thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2023 – 2028)
(chi tiết theo tài liệu đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 21/04/2023 tại đường dẫn <https://bvland.vn/pages/quan-he-co-dong>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

• **Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Lưu VP.HĐQT.



NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Vũ Thiện

Số: 01../2023/NQ/ĐHĐCĐ-BVL

Ngày 21 tháng 04 năm 2023

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần BV Land;
- Căn cứ Biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2023/ĐHĐCĐ-BVL ngày 21/04/2023 của Công ty Cổ phần BV Land;
- Để triển khai, thực hiện công việc.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo của HĐQT về kết quả SXKD năm 2022 và kế hoạch SXKD năm 2023. Trong đó một số chỉ tiêu chính như sau:

❖ **Kết quả SXKD năm 2022**

(DVT: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	BC riêng	BC hợp nhất
1	Doanh thu hoạt động SXKD	266.071	1.158.345
2	Lợi nhuận trước thuế	29.834	170.371
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	23.931	144.087

❖ **Kế hoạch SXKD năm 2023**

(DVT: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch riêng	Kế hoạch hợp nhất
1	Doanh thu hoạt động SXKD	29.070	1.053.766
2	Lợi nhuận trước thuế	21.617	67.140
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	21.617	49.137

Điều 2. Thông qua Báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023.

Điều 3. Thông qua Báo cáo của BKS về kết quả hoạt động năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023.

Điều 4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán (bao gồm BCTC riêng và BCTC hợp nhất).

Điều 5. Thông qua Tờ trình số 6.2/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 30/03/2023 của HĐQT v/v quyết toán tiền lương, thù lao, phụ cấp của HĐQT, BKS năm 2022 và phương án tiền lương, thù lao, phụ cấp của HĐQT, BKS năm 2023.

Điều 6. Thông qua Tờ trình số 6.3/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 30/03/2023 của HĐQT v/v thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023.

Điều 7. Thông qua Tờ trình số 6.4/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 30/03/2023 của HĐQT v/v lựa chọn Đơn vị kiểm toán BCTC năm 2023.

Điều 8. Thông qua Tờ trình số 6.5/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 17/04/2023 v/v tiếp tục thực hiện và điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu năm 2022.

Điều 9. Thông qua kết quả bầu thành viên HĐQT, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023 – 2028, cụ thể như sau:

❖ Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2023 – 2028, gồm 05 (năm) thành viên có tên sau:

STT	Họ và tên	Trình độ chuyên môn	Ghi chú
1	Tạ Hoài Hạnh	Kỹ sư xây dựng	
2	Nguyễn Tân Thành	Thạc sĩ quản trị kinh doanh	
3	Lý Tuấn Anh	Kỹ sư xây dựng	
4	Nguyễn Vũ Thiện	Kỹ sư xây dựng	
5	Phạm Trọng Bình	Tiến sĩ Luật	Thành viên HĐQT độc lập

❖ Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2023 – 2028, gồm 03 (ba) thành viên có tên sau:

STT	Họ và tên	Trình độ chuyên môn	Ghi chú
1	Vũ Thị Hà	Cử nhân Kinh tế	
2	Nguyễn Thị Thùy Linh	Cử nhân Kế toán	
3	Lê Thanh Hải	Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kế toán, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh	

Điều 10. Điều khoản thi hành:

Đại hội đồng cổ đông nhất trí giao cho Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần BV Land chỉ đạo Ban TGD, các Phòng Ban chuyên môn triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội trên cơ sở tuân thủ pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nghị quyết này được lập thành 01 (một) bản gốc, gồm 02 (hai) trang vào lúc 12h00 ngày 21/04/2023, được lưu trữ bản gốc tại Công ty Cổ phần BV Land./.

Nơi nhận:

- Các thành viên HĐQT (để t/h).
- BGD Công ty (để t/h).
- Các phòng, ban Công ty (để t/h).
- Lưu: P.HCNS/VP HĐQT.
- Kèm theo: BC, Tờ trình

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỊCH HĐQT



TẠ HOÀI HẠNH

Số: 01./2023/BBH/ĐHĐCD-BVG

Ngày 21 tháng 04 năm 2023

BIÊN BẢN CUỘC HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

I. CÁC THÔNG TIN CHUNG**1. Thông tin chung về Công ty**

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**
- Mã số doanh nghiệp: 0102983609
- Địa chỉ trụ sở: Số 92 phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Văn phòng giao dịch: Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, số 69, đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội

2. Thời gian họp, địa điểm họp

- Thời gian họp: 09h00 – 12h00 ngày 21/04/2023
- Địa điểm họp: Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội.

3. Thành phần tham gia:

- Thành viên Hội đồng quản trị;
- Thành viên Ban Kiểm soát;
- Thành viên Ban Điều hành;
- Cổ đông và đại diện theo ủy quyền của Cổ đông Công ty Cổ phần BV Land (Có tên trong danh sách cổ đông chốt tại ngày 24/03/2023 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp).

II. KHAI MẠC ĐẠI HỘI**1. Khai mạc Đại hội:**

Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan thay mặt Ban tổ chức Đại hội tiến hành các thủ tục:

- Tuyên bố lý do tổ chức Đại hội.
- Giới thiệu cổ đông và khách mời tham dự Đại hội.

2. Báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông

- Bà Vũ Thị Hà – Thay mặt Ban kiểm tra tư cách cổ đông đọc báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội, cụ thể:

Tổng số cổ đông Công ty có mặt tham dự cuộc họp là **60 cổ đông**, chiếm **24,69%** tổng số cổ đông Công ty, đại diện cho **99,10%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

- Sau khi khai mạc đại hội có thêm **1 cổ đông** tham dự đại hội. Như vậy, tổng số cổ đông Công ty có mặt tham dự cuộc họp là **61 cổ đông**, chiếm **25,1%** tổng số cổ đông Công ty, đại diện cho **99,19%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

- Căn cứ luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty Cổ phần BV Land, ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 Công ty Cổ phần BV Land đủ điều kiện tiến hành.

3. Thông qua chương trình của Đại hội

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan thay mặt Ban tổ chức công bố chương trình và nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
- Đại hội đã thông qua Chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội tán thành.

4. Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan thay mặt Ban Tổ chức phổ biến “Quy chế tổ chức hoạt động của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023”.
- Quy chế đã được Đại hội thông qua bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết với tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội tán thành.

5. Đoàn chủ tịch Đại hội:

Ban Tổ chức giới thiệu Đoàn chủ tịch để điều hành Đại hội gồm:

- Ông Tạ Hoài Hạnh – Chủ tịch HĐQT : Chủ tọa đại hội
- Ông Lý Tuấn Anh – Tổng giám đốc : Thành viên

6. Ban thư ký Đại hội:

Chủ tọa Đại hội giới thiệu ban Thư ký Đại hội gồm:

- Bà Đinh Thị Hiếu : Trưởng ban
- Bà Nguyễn Thị Thư : Thành viên

Thành phần Ban thư ký được Đại hội thống nhất thông qua bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết với tỷ lệ đạt 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội tán thành.

7. Ban Kiểm phiếu:

Ban Tổ chức giới thiệu Ban kiểm phiếu gồm:

- Bà Phạm Thị Quỳnh Như : Trưởng Ban
- Bà Nguyễn Thị Thúy Nga : Thành viên
- Ông Vũ Tuấn Hưng : Thành viên

Thành phần Ban kiểm phiếu được Đại hội thống nhất thông qua bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết với tỷ lệ đạt 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội tán thành.

III. NỘI DUNG CÁC VẤN ĐỀ ĐƯỢC TRÌNH BÀY TẠI ĐẠI HỘI

- Nội dung 1.** Thông qua báo cáo của HĐQT về kết quả SXKD năm 2022 và kế hoạch SXKD năm 2023. Trong đó một số chỉ tiêu chính như sau:

❖ Kết quả SXKD năm 2022

(ĐVT: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	BC riêng	BC hợp nhất
1	Doanh thu hoạt động SXKD	266.071	1.158.345
2	Lợi nhuận trước thuế	29.834	170.371
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	23.931	144.087

❖ Kế hoạch SXKD năm 2023

(ĐVT: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch riêng	Kế hoạch hợp nhất
1	Doanh thu hoạt động SXKD	29.070	1.053.766
2	Lợi nhuận trước thuế	21.617	67.140
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	21.617	49.137

- Nội dung 2.** Thông qua báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023;
- Nội dung 3.** Thông qua báo cáo của BKS về kết quả hoạt động năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023;
- Nội dung 4.** Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán (bao gồm BCTC riêng và BCTC hợp nhất);
- Nội dung 5.** Thông qua Tờ trình số 6.2/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 30/03/2023 của HĐQT v/v quyết toán tiền lương, thù lao, phụ cấp của HĐQT, BKS năm 2022 và phương án tiền lương, thù lao, phụ cấp của HĐQT, BKS năm 2023;
- Nội dung 6.** Thông qua Tờ trình số 6.3/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 30/03/2023 của HĐQT v/v thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023;
- Nội dung 7.** Thông qua Tờ trình số 6.4/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 30/03/2023 của HĐQT v/v thông qua việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán BCTC năm 2023;
- Nội dung 8.** Thông qua Tờ trình số 6.5/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 17/04/2023 v/v Thông qua việc tiếp tục thực hiện và điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu năm 2022.
- Bầu thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2023 – 2028

IV. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THẢO LUẬN VỀ CÁC VẤN ĐỀ ĐƯỢC TRÌNH BÀY TẠI ĐẠI HỘI

Ông Tạ Hoài Hạnh – Chủ tọa cuộc họp đã chia sẻ với Quý cổ đông về phương hướng và một số kế hoạch hoạt động của công ty trong thời gian tới.

Trong Phần Thảo luận, 3 cổ đông đã đặt 7 câu hỏi và được Ông Tạ Hoài Hạnh, thay mặt Hội đồng quản trị trả lời các câu hỏi với nội dung như sau:

- Câu hỏi 1.** [Bà Lê Thị Thu Hà – Đại diện theo ủy quyền của cổ đông Lê Hồng Kỳ] Hiện tại Kỳ tài chính quý I đã kết thúc, đề nghị HĐQT chia sẻ Kết quả Sản xuất Kinh doanh quý I 2023 của Công ty BVL

Trả lời:

Chủ tịch HĐQT chia sẻ năm 2023 Công ty đặt mục tiêu doanh thu và lợi nhuận khiêm tốn. Trong đó, doanh thu hợp nhất là > 1.053 tỷ, lợi nhuận trước thuế hợp nhất là > 67 tỷ đồng. Đóng góp chính vào kết quả doanh thu của nhóm ngành BĐS là kết quả bán hàng 2 dự án BV Diamond Hill và BV Bavella Lạc Ngàn, với mục tiêu BV Diamond Hill bán được 149 sản phẩm, trong đó có 120 sản phẩm căn hộ. Tuy nhiên, tính đến thời điểm này, dự án BV Diamond Hill đã bán được 80 căn hộ, đạt gần 70% kế hoạch. Do vậy, đối với mảng BĐS, Công ty tự tin sẽ vượt kế hoạch.

Ngoài ra, BV Land còn có Công ty thành viên là Công ty Donatraco hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xe máy và cho thuê mặt bằng. Hiện mặt bằng cho thuê đã được lấp đầy. Tuy nhiên, việc kinh doanh xe máy đang không thuận lợi do sức mua của thị trường Đồng Nai giảm 20 – 30% so với cùng kỳ năm trước, bởi các khó khăn chung của nền kinh tế. Điều đó, đòi hỏi Ban Điều hành Donatraco có những giải pháp để nâng cao doanh thu và lợi nhuận, đạt kế hoạch đề ra.

Hội đồng quản trị tin và khẳng định rằng trong lĩnh vực BĐS, Công ty sẽ hoàn thành và vượt kế hoạch.

2. Câu hỏi 2. [Bà Lê Thị Thu Hà] **Đề nghị HĐQT chia sẻ kết quả triển khai kế hoạch niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE của BV Land?**

Trả lời:

Hiện nay thị trường BĐS cũng như thị trường chứng khoán đang gặp những cú sốc rất lớn. Tổng giá trị giao dịch và tính thanh khoản của thị trường đều giảm. Bên cạnh đó, UBCK cũng kiểm soát chặt chẽ hồ sơ niêm yết, làm kéo dài thời gian giải trình và thực hiện thủ tục. Chính vì vậy, Công ty đã không đẩy nhanh tiến độ thủ tục niêm yết, đồng thời điều chỉnh phương án tăng vốn từ tăng 400 tỷ đồng theo phương án ban đầu xuống còn tăng 200 tỷ đồng theo phương án điều chỉnh trình ĐHCĐ thường niên 2023. Theo đó, 100 tỷ vốn tăng lên để mua cổ phần của Công ty BV Invest (đổi tên từ Lilama Invest – Công ty con), 100 tỷ đồng còn lại để làm vốn lưu động và thực hiện các hồ sơ đấu giá, đấu thầu cho các dự án mới theo quy định của pháp luật về việc đặt cọc. Nguyên nhân của việc điều chỉnh này là do dự án KĐTMT Thanh Ba dự kiến sẽ không triển khai thi công trong năm 2023 theo như phương án tăng vốn ban đầu

Về tiến độ tăng vốn, Công ty quyết tâm hoàn thành tăng vốn trong năm 2023, sau khi được UBCK phê duyệt phương án.

3. Câu hỏi 3. [Bà Lê Thị Thu Hà] **Trong bối cảnh thị trường BĐS khó khăn và được dự báo chưa thể khởi sắc ngay, nhiều doanh nghiệp đã giảm giá các sản phẩm tăng thanh khoản, BV Land có kế hoạch giảm giá sản phẩm của mình không?**

Trả lời:

Công ty hiện nay không có dự định giảm giá sản phẩm, thậm chí có kế hoạch tăng giá trong thời gian tới vì các lý do sau đây:

- Tài chính Công ty hiện đang tốt. Công ty không gặp khó khăn về dòng tiền
- Công ty hiện đang kinh doanh sản phẩm 2 dự án gồm BV Diamond Hill và BV Bavella Lạc Ngàn. Trong đó, dự án BV Diamond Hill là dự án đã được bàn giao đưa vào sử dụng, là điểm sáng trên thị trường với kết quả bán hàng vượt kế hoạch đặt ra trong Quý I/2023, bởi dự án có thiết kế đẹp, sản phẩm chất lượng tốt, đầy đủ tiện ích và cảnh quan, đáp ứng nhu cầu ở thực của người dân. Chính vì vậy, Công ty không có lý do để giảm giá
- Hơn nữa triết lý kinh doanh của Công ty là “Lợi ích hài hòa – Phát triển bền vững”. Do đó, Công ty hướng tới việc đảm bảo lợi ích hài hòa, cho khách hàng, cổ đông & đối tác. Việc Công ty không giảm giá, thậm chí có lộ trình tăng giá nhằm không gây thiệt hại cho khách hàng đã mua nhà và giúp họ gia tăng giá trị cho tài sản của mình.

4. **Câu hỏi 4.** [Bà Lê Thị Thu Hà] Vừa qua, Chính phủ có đề án 1.000.000 căn nhà ở xã hội, trong đó có nhiều cơ chế tạo điều kiện cho Chủ đầu tư như giảm lãi suất, hỗ trợ & đẩy nhanh các thủ tục hành chính, BV Land có chiến lược hướng tới phân khúc nhà ở xã hội không?

Trả lời:

Phát triển nhà ở xã hội là mục tiêu của Công ty trong năm 2023. Trong chiến lược đầu tư kinh doanh BĐS, Công ty luôn hướng tới tạo ra các sản phẩm hướng đến khách hàng có nhu cầu ở thực như NOXH hay nhà ở thương mại tại các vị trí trung tâm có giá cả hợp lý. Mặc dù làm NOXH nhưng các sản phẩm Công ty hướng đến vẫn phải đảm bảo các tiêu chuẩn về tính thẩm mỹ, chất lượng và đảm bảo đầy đủ thủ tục pháp lý, có sổ đỏ cho cư dân, mang đến giá trị cho khách hàng.

Trên cơ sở đó, Công ty đang thiết kế 1 dự án NOXH, quy mô 150.000 m² sản với mục tiêu có thể khởi công trong giai đoạn 2023-2024.

5. **Câu hỏi 5** [Cổ đông Phạm Thị Hồng Huệ] – Đề nghị Hội đồng quản trị chia sẻ về lộ trình triển khai dự án KDTM Tây Dĩnh Trì và KDTM Thanh Ba?

Trả lời:

- Dự án Tây Dĩnh Trì đã cơ bản hoàn thành xong công tác GPMB. Tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã giải phóng được khoảng 80% tổng diện tích. Hiện chỉ còn vướng mắc ở khu nghĩa trang và dự kiến sẽ hoàn thành trong Quý III/2023 và sẵn sàng khởi công. Tuy nhiên, Công ty không thực hiện khởi công ngay tại thời điểm hiện tại mà chờ đến khi thị trường ấm lên thì có sẵn quỹ đất để thực hiện, đón đầu thị trường. Lý do không khởi công tại thời điểm hiện tại vì nhiều yếu tố bất lợi như định giá đất cao, giá vật liệu cao, lãi vay cao trong khi thị trường thanh khoản kém, giá có xu hướng giảm.
 - Dự án Thanh Ba: ngày 03/04/2023, Bộ trưởng Bộ TNMT đã ký văn bản đồng ý chủ trương chuyển đổi đất lúa thành đất ở và đang trình lên Thủ tướng. Hy vọng trong tháng 5/2023 dự án sẽ có quyết định của Thủ tướng v/v chuyển đổi đất lúa. Ngoài ra, dự án cũng đã thực hiện xong công tác kiểm kê đền bù GPMB. Khi có quyết định, Công ty sẽ tập trung thực hiện GPMB, dự kiến hoàn thành trong năm nay và sẵn sàng khởi công khi thị trường ấm lên
6. **Câu hỏi 6** [Cổ đông Lã Xuân Hòa] – Trong bối cảnh thị trường chứng khoán và thị trường BĐS gặp nhiều khó khăn, Hội đồng quản trị Công ty đã trình ĐHĐCĐ 2023 thông qua Tờ trình v/v phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, theo đó tăng vốn điều lệ thêm 200 tỷ đồng. Hội đồng quản trị có thể chia sẻ về tính khả thi của phương án tăng vốn? Có khả năng phát hành thành công không?

Trả lời:

Về tính khả thi của phương án tăng vốn, quan trọng nhất là xác định rõ mục tiêu. BV Land tăng vốn nhằm mua cổ phần phát hành thêm của công ty con BV Invest (đổi tên từ Lilama Invest) và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD.

Các cổ đông có thể hoàn toàn yên tâm về tính khả thi vì hiện nay các cổ đông lớn đã nắm rõ, đồng thuận với phương án phát hành của BV Land và chuẩn bị sẵn nguồn lực tài chính. Do đó, việc tăng vốn chắc chắn sẽ thành công. Công ty sẽ nhanh chóng thực hiện và hoàn tất các thủ tục ngay sau khi UBCK phê duyệt phương án.

7. **Câu hỏi 7.** Trong 200 tỷ phát hành, BV Land đã sử dụng 100 tỷ đồng để mua cổ phần tăng vốn của Lilama Invest. Hội đồng quản trị có thể làm rõ lý do tăng vốn của Lilama Invest.

Trả lời:

Việc tăng vốn của Lilama Invest là cần thiết vì Công ty đã được giao là Chủ đầu tư dự án KĐTMT Arcas – Hoài Đức có diện tích trên 40 ha. Dự kiến năm 2023, UBND TP Hà Nội sẽ có quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cho Lilama Invest. Theo quy định, Lilama Invest phải đảm bảo có vốn chủ sở hữu đáp ứng tối thiểu 15% tổng mức đầu tư dự án. Ngoài ra, Lilama Invest cũng cần đáp ứng nhu cầu về vốn cho các dự án khác và thanh toán các khoản nợ đến hạn.

V. BIỂU QUYẾT CÁC NỘI DUNG CỦA ĐẠI HỘI

Sau khi nghe các báo cáo, tờ trình được trình bày tại cuộc họp, Đại hội đồng cổ đông đã tiến hành thảo luận và biểu quyết thông qua các vấn đề sau:

1. **Nội dung 1.** Thông qua báo cáo của HĐQT về kết quả SXKD năm 2022 và kế hoạch SXKD năm 2023.

Kết quả SXKD năm 2022

(ĐVT: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	BC riêng	BC hợp nhất
1	Doanh thu hoạt động SXKD	266.071	1.158.345
2	Lợi nhuận trước thuế	29.834	170.371
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	23.931	144.087

Kế hoạch SXKD năm 2023

(ĐVT: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch riêng	Kế hoạch hợp nhất
1	Doanh thu hoạt động SXKD	29.070	1.053.766
2	Lợi nhuận trước thuế	21.617	67.140
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	21.617	49.137

Kết quả biểu quyết

- Số phiếu phát ra: 56.846.400 phiếu
- Số phiếu thu về: 56.846.300 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 56.846.300 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu tán thành: 56.846.300 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Không có ý kiến/ý kiến khác: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.

Kết luận: Nội dung trên đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp

2. **Nội dung 2.** Thông qua báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023;

Kết quả biểu quyết

- Số phiếu phát ra: 56.846.400 phiếu
- Số phiếu thu về: 56.846.300 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 56.846.300 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu tán thành: 56.846.300 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Không có ý kiến/ý kiến khác: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.

Kết luận: Nội dung trên đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp

3. **Nội dung 3.** Thông qua báo cáo của BKS về kết quả hoạt động năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023;

Kết quả biểu quyết

- Số phiếu phát ra: 56.846.400 phiếu
- Số phiếu thu về: 56.846.300 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 56.846.300 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu tán thành: 56.846.300 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Không có ý kiến/ý kiến khác: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.

Kết luận: Nội dung trên đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp

4. **Nội dung 4.** Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán (bao gồm BCTC riêng và BCTC hợp nhất);

Kết quả biểu quyết

- Số phiếu phát ra: 56.846.400 phiếu
- Số phiếu thu về: 56.846.300 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 56.846.300 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu tán thành: 56.846.300 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.

- Số phiếu không tán thành: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Không có ý kiến/ý kiến khác: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.

Kết luận: Nội dung trên đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp

5. **Nội dung 5.** Thông qua tờ trình số 6.2/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 30/03/2023 của HĐQT v/v quyết toán tiền lương, thù lao, phụ cấp của HĐQT, BKS năm 2022 và phương án tiền lương, thù lao, phụ cấp của HĐQT, BKS năm 2023

Kết quả biểu quyết

- Số phiếu phát ra: 56.846.400 phiếu
- Số phiếu thu về: 56.846.300 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 56.846.300 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu tán thành: 56.846.300 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Không có ý kiến/ý kiến khác: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.

Kết luận: Nội dung trên đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp

6. **Nội dung 6.** Thông qua tờ trình số 6.3/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 30/03/2023 của HĐQT v/v thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023;

Kết quả biểu quyết

- Số phiếu phát ra: 56.846.400 phiếu
- Số phiếu thu về: 56.846.300 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 56.846.300 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu tán thành: 56.846.300 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Không có ý kiến/ý kiến khác: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.

Kết luận: Nội dung trên đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp

7. **Nội dung 7.** Thông qua tờ trình số 6.4/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 30/03/2023 của HĐQT v/v thông qua việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán BCTC năm 2023;

Kết quả biểu quyết

- Số phiếu phát ra: 56.846.400 phiếu
- Số phiếu thu về: 56.846.300 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 56.846.300 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu tán thành: 56.846.300 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Không có ý kiến/ý kiến khác: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.

Kết luận: Nội dung trên đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp

8. **Nội dung 8.** Thông qua tờ trình số 6.5/2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 17/04/2023 v/v Thông qua việc tiếp tục thực hiện và điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu năm 2022;

Kết quả biểu quyết

- Số phiếu phát ra: 56.846.400 phiếu
- Số phiếu thu về: 56.846.300 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 56.846.300 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu/56.846.400 phiếu phát ra
- Số phiếu tán thành: 56.846.300 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Số phiếu không tán thành: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.
- Không có ý kiến/ý kiến khác: 0 phiếu/56.846.300 phiếu thu về hợp lệ, chiếm 0% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp.

Kết luận: Nội dung trên đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 100% tổng số phiếu biểu quyết thu về hợp lệ của cổ đông dự họp

9. **Bầu thành viên HĐQT, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023 – 2028:**

Đại hội đã thông qua Quy chế đề cử, ứng cử, bầu cử thành viên HĐQT, Ban kiểm soát Công ty Cổ phần BV Land nhiệm kỳ 2023-2028 bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết. 100% cổ đông dự họp biểu quyết tán thành.

Kết quả bầu cử cụ thể như sau:

- 9.1 **Kết quả bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028**

- Số phiếu phát ra: 284.232.000 phiếu;
- Số phiếu thu về: 284.231.500 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 284.231.500 phiếu/ 284.232.000 phiếu phát ra
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu/ 284.232.000 phiếu phát ra

- Phương thức bầu: Bầu dồn phiếu

Kết quả

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Kết luận
1	Tạ Hoài Hạng	59.684.400	Trúng cử
2	Nguyễn Tân Thành	55.436.800	Trúng cử
3	Lý Tuấn Anh	56.839.000	Trúng cử
4	Nguyễn Vũ Thiện	56.839.000	Trúng cử
5	Phạm Trọng Bình (*)	55.432.300	Trúng cử

(*) Thành viên HĐQT độc lập

9.2 Kết quả bầu thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2023 – 2028

- Số phiếu phát ra: 170.539.200 phiếu;
- Số phiếu thu về: 170.538.900 phiếu
- Số phiếu hợp lệ: 170.538.900 phiếu/ 170.538.900 phiếu thu về
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu/ 170.538.900 phiếu thu về
- Phương thức bầu: Bầu dồn phiếu

Kết quả

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Kết luận
1	Vũ Thị Hà	59.669.700	Trúng cử
2	Nguyễn Thị Thùy Linh	55.434.600	Trúng cử
3	Lê Thanh Hải	55.434.600	Trúng cử

VI. THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP

Bà Đinh Thị Hiếu – Thay mặt Ban thư ký Đại hội đọc toàn văn Biên bản cuộc họp ĐHĐCĐ trước cuộc họp. Đại hội đã biểu quyết 100% nhất trí thông qua toàn văn Biên bản cuộc họp và không có ý kiến sửa đổi, bổ sung.

Ông Tạ Hoài Hạng thay mặt Ban tổ chức phát biểu cảm ơn các cổ đông và tuyên bố bế mạc Đại hội.

Cuộc họp kết thúc vào 12h00 cùng ngày. Biên bản được lập thành 01 bản chính, gồm 10 (mười) trang tại Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, P.Thanh Xuân Trung, Q.Thanh Xuân, TP Hà Nội.

(Chủ toạ và Thư ký cuộc họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản này).

CHỦ TOẠ CUỘC HỌP
(Ký tên, đóng dấu)


Chủ tịch HĐQT
TẠ HOÀI HẠNG

T/M. BAN THƯ KÝ
(Ký tên)

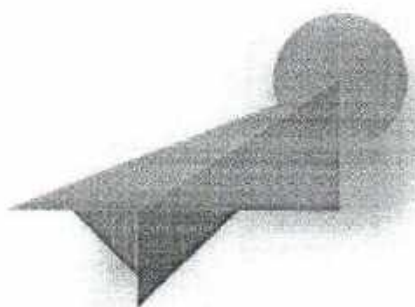
Trưởng Ban Thư ký
ĐINH THỊ HIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND



**BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD NĂM 2022
& KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023**

PHẦN 1. BÁO CÁO KẾT QUẢ SXKD NĂM 2022



Năm 2022, mặc dù dịch bệnh Covid-19 cơ bản đã được kiểm soát, nhưng thế giới vẫn phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường cả về chính trị và kinh tế xã hội. Nền kinh tế Việt Nam đã có sự phục hồi sau đại dịch Covid-19, tỷ lệ lạm phát trong giới hạn nhưng vẫn tiềm ẩn những rủi ro, biến động khó lường.

Đối với thị trường bất động sản, năm 2022 đã vẽ lên bức tranh tương phản giữa 2 màu sắc tối. Nếu như 6 tháng đầu năm thị trường BĐS giao dịch sôi động tại hầu hết các thị trường và phân khúc sản phẩm thì trong 6 tháng cuối năm những gam màu tối lại chiếm phần chủ đạo.

Những biến động của nền kinh tế trong nước cùng thế giới và những khó khăn riêng của thị trường bất động sản đã tác động trực tiếp tới kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty và đặt ra nhiều thách thức trong công tác quản trị điều hành năm 2023.

I. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2022

1. Báo cáo kết quả hoạt động SXKD riêng Công ty Cổ phần BV Land (Công ty mẹ)

Stt	Tên chỉ tiêu	Kế hoạch 2022 (triệu VND)	Kết quả 2022 (triệu VND)	Hoàn thành KH năm 2022 (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	354.739	266.071	75,00%
2	Giá vốn hàng bán	322.929	222.524	68,91%
3	Lãi gộp	31.810	43.546	136,89%
4	Doanh thu tài chính	20.185	4.692	23,24%
5	Chi phí tài chính	3.945	5.062	128,31%
6	Chi phí bán hàng	4.000	163	4,08%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.035	13.260	94,48%
8	Thu nhập khác		331	
9	Chi phí khác		251	
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	30.014	29.834	99,40%
11	Chi phí thuế TNDN	2.582	5.903	228,62%
12	Lợi nhuận sau thuế TNDN	27.433	23.931	87,23%
	Tỷ suất LN/DT	7,73%	8,99%	

Chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (triệu VND)

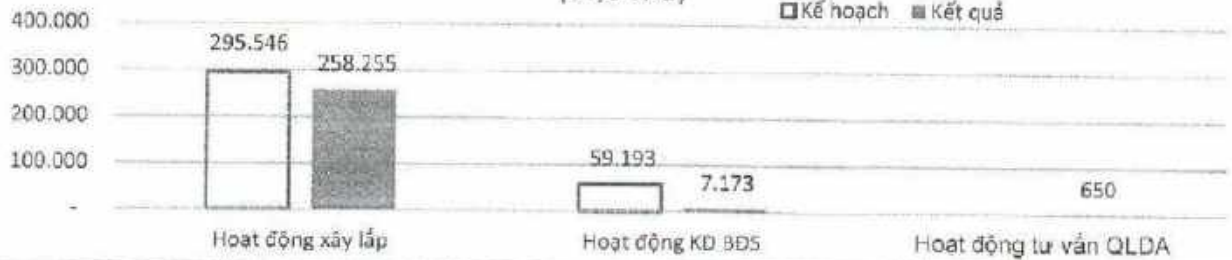
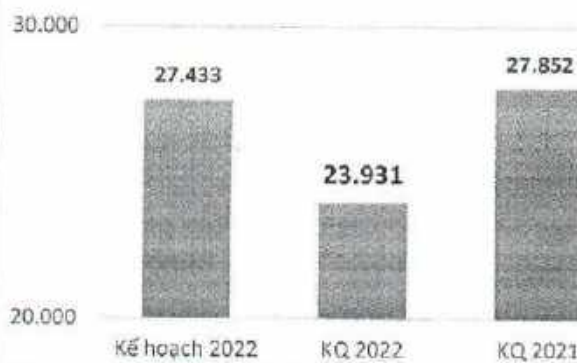


Đánh giá:

Tính đến 31/12/2022, doanh thu Công ty mẹ đạt 75% kế hoạch năm trong đó, đến chủ yếu từ việc hoàn thành các gói thầu thi công dự án Diamond Hill và hoạt động quản lý bán hàng. Biến động bất lợi của thị trường bất động sản cuối năm 2022 đã khiến việc bán hàng tại các dự án bị chậm, ảnh hưởng đến doanh thu từ hoạt động quản lý bán hàng. Bên cạnh đó, dự án Vietschool Đặng Xá chưa thể triển khai được theo kế hoạch đã ảnh hưởng đến việc hoàn thành mục tiêu doanh thu của Công ty.

Chi tiết Doanh thu từ các mảng hoạt động so sánh với kế hoạch

(triệu VNĐ)


Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế
TNDN (triệu VNĐ)

Đánh giá:

Trong những tháng cuối năm, do khó khăn của thị trường, Ban điều hành Công ty có những hành động kịp thời như: cắt giảm chi phí chưa cần thiết, tối ưu hóa việc sử dụng nguồn vốn nhằm đảm bảo năng lực tài chính. Mặc dù mức lợi nhuận sau thuế chưa đạt được mục tiêu đã đề ra nhưng hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần của Công ty đã có cải thiện từ 7,73% năm 2021 lên 8,99% năm 2022.

2. Tình hình tài sản và nguồn vốn riêng Công ty mẹ

Stt	Tên chỉ tiêu khoản mục	Đầu kỳ (01/01/2022)	Cuối kỳ (31/12/2022)	Tốc độ tăng trưởng
I.	TÀI SẢN	440.303.126.413	704.086.423.897	59,91%
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	26.545.795.453	6.980.543.840	-73,70%
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	60.000.000.000	60.000.000.000	0,00%
3	Phải thu ngắn hạn	203.417.841.782	100.461.504.736	-50,61%
Trong đó	Phải thu của khách hàng	165.751.657.130	80.311.320.314	-51,55%
	Trả trước cho người bán	15.152.252.290	431.559.001	-97,15%
4	Hàng tồn kho	26.502.003.377	8.265.024.644	-68,81%
5	Tài sản cố định	1.435.786.554	1.467.697.606	2,22%
7	Đầu tư tài chính dài hạn	121.759.800.000	526.731.400.000	332,60%
II.	NGUỒN VỐN	440.303.126.413	704.086.423.897	59,91%
1	Nợ phải trả	169.742.716.779	67.961.431.435	-59,96%
Trong đó	Nợ ngắn hạn	169.742.716.779	67.961.431.435	-59,96%
	Nợ dài hạn	-	-	-
2	Vốn chủ sở hữu	270.560.409.634	636.124.992.462	135,11%
Trong đó	Vốn góp của Chủ sở hữu	231.000.000.000	573.128.000.000	148,11%
	Thặng dư vốn cổ phần	-	-286.000.000	-
	Quỹ Đầu tư phát triển	3.250.444.066	10.213.427.769	214,22%
	Lợi nhuận chưa phân phối	36.309.965.568	53.069.564.693	46,16%

Đánh giá:

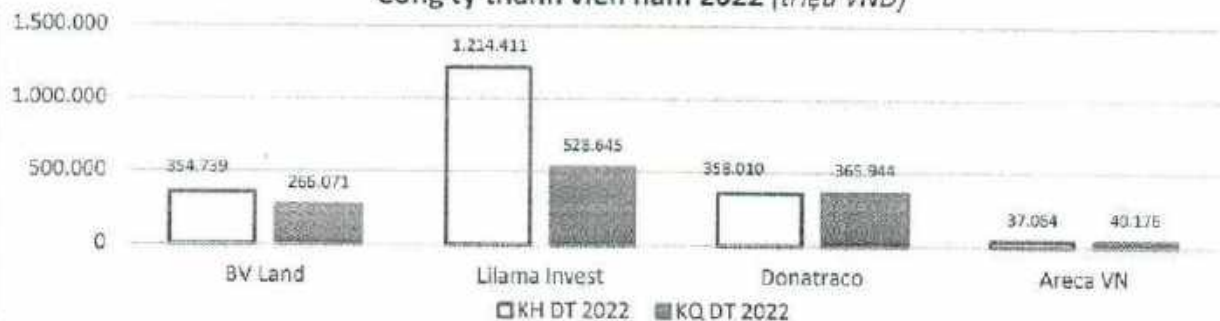
Năm 2022, Công ty đã hoàn thành M&A 02 đơn vị trong Tập đoàn là Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lilama và Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam khiến giá trị đầu tư tài chính dài hạn tăng mạnh. Các thương vụ M&A giúp năng lực BVL được nâng cao, tổng tài sản tăng 59,91%, đồng thời mở rộng thị phần và tạo ra cơ hội tăng trưởng mới

Cũng trong năm, Công ty thực hiện cơ cấu lại nguồn vốn, kiểm soát tình hình nợ vay, giảm 59,96% khoản nợ nhà cung cấp và dư nợ vay ngân hàng so với năm 2021. Trước tình hình khó khăn của thị trường tài chính trong nước, Công ty vẫn đảm bảo khả năng chi trả các khoản nợ vay bằng dòng tiền gửi ngân hàng tích lũy tại ngân hàng, hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 0,386 năm 2021 xuống 0,096 năm 2022.

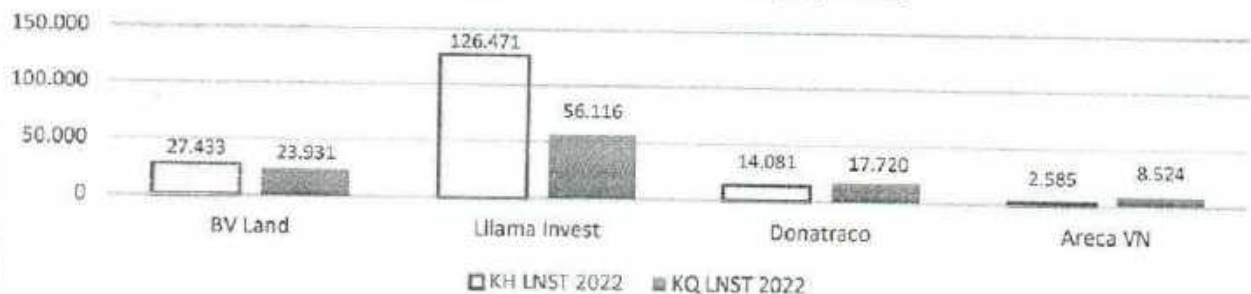
3. Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2022 Hợp nhất

Stt	Tên chỉ tiêu	Kế hoạch 2022 (triệu VNĐ)	Kết quả 2022 (triệu VNĐ)	Hoàn thành KH năm 2022 (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.917.966	1.158.345	60,39%
2	Giá vốn hàng bán	1.577.033	925.231	58,67%
3	Lãi gộp	340.933	233.114	68,38%
4	Doanh thu tài chính	8.192	11.729	143,18%
5	Chi phí tài chính	70.710	34.282	48,48%
6	Chi phí bán hàng	88.552	48.647	54,94%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	45.619	44.852	98,32%
8	Thu nhập khác	54.189	60.617	111,86%
9	Chi phí khác	2.659	7.307	274,80%
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	195.774	170.371	87,02%
11	Tổng chi phí thuế TNDN	33.396	26.284	78,70%
12	Lợi nhuận sau thuế TNDN	162.378	144.087	88,74%
	Tỷ suất LN/DT	8,47%	12,44%	

Biểu đồ so sánh KH Doanh thu với kết quả thực hiện của BV Land và các Công ty thành viên năm 2022 (triệu VNĐ)



Biểu đồ so sánh KH Lợi nhuận sau thuế TNDN với kết quả thực hiện của BV Land và các Công ty thành viên năm 2022 (triệu VNĐ)



Đánh giá:

Về cơ bản, năm 2022 BV Land đã hoàn thành chiến lược tái cấu trúc nhóm ngành bất động sản của Công ty mẹ - BV Group với việc hoàn tất M&A 02 đơn vị: Lilama Invest (05/01/2022) và Areca VN (01/08/2022). Với kinh nghiệm và thế mạnh trong đầu tư kinh doanh bất động sản, Lilama Invest đã đóng góp tỷ trọng đáng kể trong tổng doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của BV Land (45,64% tổng DT hợp nhất, 38,95% tổng LN hợp nhất).

Tuy nhiên, tác động của các chính sách vĩ mô lên nhóm ngành bất động sản đã khiến hoạt động bán hàng tại 02 dự án Diamond Hill và Bavella Lạc Ngàn chịu ảnh hưởng đáng kể. Việc triển khai dự án Khu đô thị mới Tây Dĩnh Trì, Tp Bắc Giang và Khu đô thị Thanh Ba, Phú Thọ cũng bị chậm tiến độ. Điều này đã ảnh hưởng đến việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh của Công ty mẹ và các đơn vị thành viên, đặc biệt là Lilama Invest và Areca VN.

Lũy kế cả năm 2022 doanh thu hợp nhất và lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 60,39% và 88,74% so với kế hoạch năm.

Stt	Tên chỉ tiêu khoản mục	Đầu kỳ (01/01/2022)	Cuối kỳ (31/12/2022)	Tốc độ tăng trưởng
I.	TÀI SẢN	517.556.212.559	1.825.459.649.242	252,71%
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	38.086.121.003	145.427.046.462	281,84%
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	60.000.000.000	93.984.000.000	56,64%
3	Phải thu ngắn hạn	262.493.283.031	619.584.589.658	136,04%
Trong đó	Phải thu của khách hàng	171.246.084.717	367.884.622.981	114,83%
	Trả trước cho người bán	24.511.792.029	18.703.981.911	-23,69%
4	Hàng tồn kho	58.707.070.915	593.104.529.461	910,28%
5	Phải thu dài hạn	690.000.000	1.230.000.000	78,26%
6	Tài sản cố định	30.498.986.085	31.223.911.180	2,38%
7	Đầu tư tài chính dài hạn	600.000.000	600.000.000	0,00%
II.	NGUỒN VỐN	517.556.212.559	1.825.459.649.242	252,71%
1	Nợ phải trả	221.134.902.798	902.121.495.099	307,95%
Trong đó	Nợ ngắn hạn	205.031.057.688	524.422.226.661	155,78%
	Nợ dài hạn	16.103.845.110	377.699.268.438	2245,40%
2	Vốn chủ sở hữu	296.421.309.761	923.338.154.143	211,50%
Trong đó	Vốn góp của Chủ sở hữu	231.000.000.000	573.128.000.000	148,11%
	Thặng dư vốn cổ phần		(286.000.000)	
	Quỹ Đầu tư phát triển	4.843.363.943	12.035.966.778	148,50%
	Lợi nhuận chưa phân phối	25.404.493.508	140.335.560.528	452,40%
	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	35.173.452.310	198.124.626.837	463,28%

Đánh giá:

Sau quá trình M&A cơ cấu nguồn vốn của Công ty và các đơn vị thành viên vẫn được đảm bảo. Tỷ trọng Nợ/Tổng tài sản có sự biến động nhẹ từ 0,43 đầu năm lên 0,49 cuối năm. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán có sự cải thiện rõ rệt tại thời điểm cuối năm 2022, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 2,05 lên 2,88 điều này đã phản ánh rõ nỗ lực của Công ty trong việc cải thiện khả năng thanh toán và kiểm soát cơ cấu tài chính trong bối cảnh thị trường tài chính – tiền tệ biến động mạnh.

II. Báo cáo kết quả hoạt động Công ty

1. Các sự kiện nổi bật 2022



- Kiện toàn nhân sự Ban Tổng giám đốc và chức danh quản lý các Phòng/Ban; thay đổi người đại diện theo pháp luật
- Hoàn tất thủ tục phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama và tăng vốn điều lệ lên 573,128 tỷ VNĐ, hoàn thành thủ tục thay đổi ĐKKD – Tăng vốn điều lệ.

- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 và lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các nội dung quan trọng như thay đổi ngành nghề kinh doanh, điều chỉnh tỷ lệ sở hữu nước ngoài, sửa đổi điều lệ Công ty và thay đổi nhân sự HĐQT
- BV Land hoàn thành việc nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phần từ Công ty CP Tập đoàn Bách Việt, chính thức trở thành Công ty mẹ của Areca Việt Nam kể từ Quý III/2022. Việc hợp nhất đã tiếp tục củng cố vị trí của BV Land với tư cách đại diện nhóm ngành BĐS của BV Group, góp phần tăng quy mô và vị thế thương hiệu BV Land trên thị trường.

2. Công tác quản trị điều hành & quản lý cổ đông



- HĐQT Công ty gồm có 05 thành viên, trong đó bao gồm 01 thành viên HĐQT độc lập. Sau khi được ĐHĐCĐ chấp thuận theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản v/v miễn nhiệm Ông Lê Huy Giang, HĐQT còn lại 04 thành viên kể từ ngày 24/08/2022 và sẽ được bổ sung, bầu lại tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên 2023.
- Năm 2022, Hội đồng quản trị đã tổ chức 24 cuộc họp để thông qua các nội dung quan trọng theo đúng thẩm quyền như:
 - Hồ sơ họp ĐHĐCĐ thường niên và lấy ý kiến ĐHĐCĐ bằng văn bản
 - Họp HĐQT định kỳ thông qua kết quả và kế hoạch hoạt động SXKD
 - Thông qua các nội dung liên quan đến các hoạt động Tài chính, Đầu tư, Kinh doanh, Nhân sự...

- Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022 v/v triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, HĐQT đã lựa chọn NSI là đơn vị tư vấn phát hành cổ phiếu; ban hành Nghị quyết thông qua phương án phát hành; tổ chức soạn thảo hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng và nộp lên UBCK Nhà nước. Đến hết 31/12/2022, mặc dù công tác chào bán chưa được hoàn thành nhưng HĐQT Công ty vẫn đang tiếp tục khẩn trương, nỗ lực chỉ đạo các bộ phận chuyên môn phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện các giải trình của UBCK khi có yêu cầu để nhận được chấp thuận đăng ký chào bán và thực hiện các bước tiếp theo theo phương án đã được ĐHĐCĐ thường niên 2022 thông qua.

CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Năm 2022, Công ty đã thực hiện công bố **61** nội dung cần công bố thông tin theo quy định.

3. Hoạt động đầu tư, phát triển dự án



01. Dự án KĐTMT phía Tây Đình Trĩ – BG



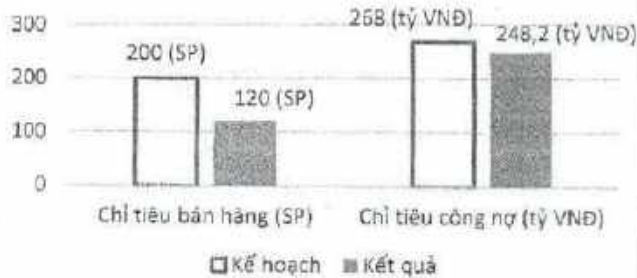
- Ngày 27/05/2022, UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 508 v/v phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường
- Ngày 20/07/2022, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án
- Công tác GPMB:** Tính đến 31/12/2022, diện tích GPMB đạt khoảng **70%** tổng diện tích phải thu hồi, bồi thường
- Hiện đang thực hiện kiểm tra, rà soát điều chỉnh thiết kế và dự toán đảm bảo tối ưu chi phí & chất lượng sản phẩm

02. Dự án KĐTMT Thanh Ba – Phú Thọ

- Ngày 02/03/2022: UBND Tỉnh Phú Thọ có Quyết định chấp thuận nhà đầu tư
- Ngày 24/03/2022: hoàn thành ký hợp đồng dự án với Sở Xây dựng
- Công tác GPMB: hoàn thành công tác quy chủ, thực hiện lấy ý kiến các hộ thu hồi đất ở; hiện đang chờ Thủ tướng phê duyệt việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa trên 10 hecta. Sau khi có ý kiến của Thủ tướng, công tác thu hồi, bồi thường GPMB sẽ tiếp tục được triển khai.
- Công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch dự án: UBND Tỉnh Phú Thọ đã có văn bản đồng ý chủ trương điều chỉnh quy hoạch. Hiện đã hoàn thành hồ sơ, hoàn thành lấy ý kiến dân cư và đang được Sở Xây dựng kiểm tra thẩm duyệt.

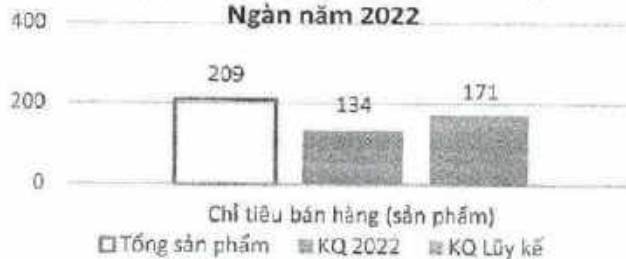
4. Hoạt động kinh doanh

- Năm 2022, doanh thu của BV Land chủ yếu đến từ hoạt động thi công các gói thầu của dự án Diamond Hill.
- Ngoài ra, BV Land là đơn vị tư vấn bán hàng và cung cấp dịch vụ sau bán hàng đối với các sản phẩm dự án BV Diamond Hill – TP Bắc Giang và BV Bavella Lạc Ngàn – Phú Thọ do Lilama Invest (Công ty con) là Chủ đầu tư. Kết quả kinh doanh 2 dự án này cụ thể như sau:

Kết quả bán hàng và thu hồi công nợ dự án BV Diamond Hill - Bắc Giang năm 2022


Năm 2022, kết quả bán hàng dự án **BV Diamond Hill** đạt 120 sản phẩm, hoàn thành **60%** kế hoạch. Lũy kế đến hết 31/12/2022, dự án đã chào bán thành công tổng 206/406 sản phẩm, chiếm khoảng 51% tổng sản phẩm toàn dự án.

Về tình hình thu hồi công nợ: tính đến hết 31/12/2022, dự án đã thu được 248,2 tỷ đồng trên tổng số 268 tỷ công nợ phải thu theo tiến độ, đạt **92,61%**.

Kết quả bán hàng dự án BV Bavella Lạc Ngàn năm 2022


Năm 2022, dự án **BV Bavella Lạc Ngàn** đã chào bán thành công 134 sản phẩm. Tổng lũy kế đến hết 31/12/2022, dự án đã bán được 171/209 sản phẩm (từ đầu dự án), chiếm khoảng **82%** tổng sản phẩm toàn dự án.

Đánh giá chung:

- Dự án **BV Diamond Hill**: kết quả bán hàng chỉ đạt khoảng 60% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu đến từ các khó khăn chung của thị trường BĐS. Cụ thể như sau:
 - Giai đoạn đầu năm thị trường BĐS chưa phục hồi sau dư chấn của đại dịch Covid-19. Trong khi đó, sản phẩm dự án **BV Diamond Hill** thuộc phân khúc cao cấp, hướng tới khách hàng có thu nhập cao, tài chính vững vàng, ổn định nên đối tượng khách hàng có khả năng tiếp cận bị hạn chế.
 - Lilama Invest đã ký Hợp đồng thuê We Land là đơn vị tư vấn bán hàng độc quyền. Tuy nhiên, nhân sự của We Land thường xuyên thay đổi, lực lượng bán hàng không ổn định, quản lý đại lý chưa đạt yêu cầu, dẫn tới kết quả không đạt kế hoạch, buộc Lilama Invest phải chấm dứt Hợp đồng với We Land. Vì vậy, công tác bán hàng đã bị gián đoạn, cần thời gian triển khai, tổ chức lại.
 - Từ Quý III/2022, ngân hàng hạn chế cho vay đối với lĩnh vực bất động sản khiến cho việc tiếp cận vốn vay của khách hàng có nhu cầu mua nhà gặp nhiều khó khăn.
 - Ngoài ra, thị trường đất nền tại Bắc Giang có biểu hiện đóng băng, ít giao dịch, các khách hàng đầu tư bị tồn đọng vốn, không luân chuyển được dòng tiền để chuyển hóa sang sản phẩm cao tầng.

Mặc dù công tác bán hàng chưa hoàn thành kế hoạch, nhưng Công ty đã thu hồi được 92% công nợ phải thu khách hàng năm 2022 do các chính sách bán hàng, thu hồi công nợ đã được ban hành và áp dụng linh hoạt, phù hợp với tình hình thị trường.

- Dự án **BV Bavella Lạc Ngàn**: giống như **BV Diamond Hill**, công tác bán hàng dự án **BV Bavella Lạc Ngàn** cũng chịu tác động bởi những khó khăn chung của thị trường bất động sản và chính sách thắt chặt cho vay của Ngân hàng. Bên cạnh đó, TP Việt Trì – Phú Thọ cũng chưa thu hút được lượng khách đầu tư từ các tỉnh lân cận. Tuy nhiên, dự án chỉ còn tỷ lệ tồn kho nhỏ nên không ảnh hưởng lớn tới hiệu quả chung.

5. Tình hình Tài chính – Kế toán

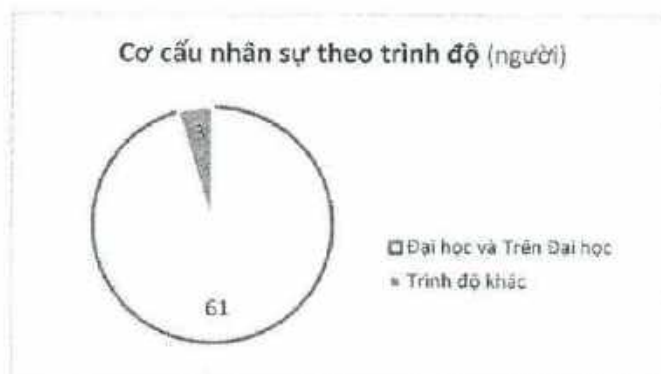
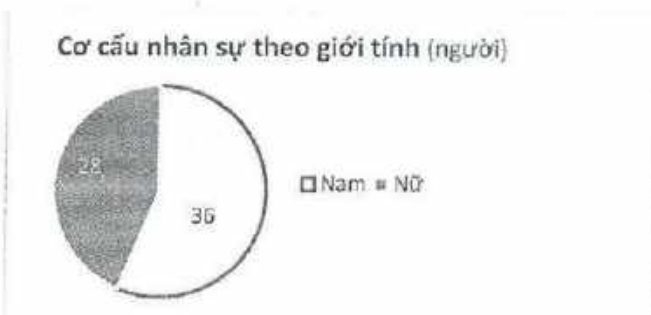
- Tình hình dư nợ tại các tổ chức tín dụng gồm Ngân hàng Vietcombank – CN Thanh Xuân, Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – CN Sở Giao dịch, Ngân hàng MB – CN Đống Đa phát sinh trong kỳ như sau:

○ Trả nợ vay	: 208,06 tỷ VNĐ
○ Giải ngân mới	: 143,91 tỷ VNĐ
○ Dư nợ cuối kỳ	: 25,35 tỷ VNĐ.

Trong đó, các khoản vay chủ yếu là vay ngắn hạn, tập trung tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty trong năm 2022.

- Ngoài ra, Công ty đã hoàn thành kiểm toán BCTC 2021, kiểm toán Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2022 (riêng và hợp nhất). Không phát sinh khoản mục loại trừ
- Phối hợp với cơ quan Thanh tra Thuế hoàn thành công tác thanh kiểm tra nghĩa vụ thuế các năm giai đoạn 2019-2021.

6. Tình hình quản trị nhân sự và VHDN



- Tại ngày 31/12/2022, tổng số nhân sự của Công ty đạt **64** người, tăng 52,38% so với đầu kỳ. Số lượng nhân sự tăng thêm chủ yếu đến từ việc tuyển dụng mới (30 người) và điều chuyển, sắp xếp nhân sự trong Tập đoàn (8 người). Việc tuyển dụng nhân sự mới nhằm bổ sung nguồn lực đáp ứng nhu cầu hoạt động SXKD của Công ty, kiện toàn các vị trí còn thiếu và thay thế cho các nhân sự nghỉ việc, do tỷ lệ turnover năm 2022 lên tới 30,19%.
- Mặc dù nhân sự có biến động lớn, Công ty vẫn duy trì được đội ngũ nhân sự chủ chốt và lực lượng nhân sự có tính kế thừa, khiến cho hoạt động SXKD không bị gián đoạn. Bên cạnh đó, do tỷ lệ nhân sự mới tuyển nghỉ việc trong thời gian thử việc và nghỉ trong thời gian HĐLĐ < 1 năm còn cao, điều này đòi hỏi Công ty cần tiếp tục nâng cao chất lượng tuyển dụng nhằm đánh giá, tìm kiếm nhân sự có năng lực chuyên môn tốt và phù hợp với VHDN Công ty.

Về công tác đào tạo: Bên cạnh các hoạt động đào tạo nội bộ của Phòng/Ban chuyên môn, Công ty đã phối hợp cùng với Tập đoàn Bách Việt và các đơn vị thành viên trong Tập đoàn tổ chức nhiều chuyên đề, khóa đào tạo nội bộ, thu hút CBNV tham dự nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng như:

- Kỹ năng giao tiếp hiệu quả - Phương pháp thuyết trình và tự tin trước đám đông
- Bàn về VHDN: Vai trò của Lãnh đạo & Quản lý cấp trung trong xây dựng VHDN
- Sức mạnh của Chủ động và Tương trợ
- Nghệ thuật tạo động lực và thúc đẩy nhân viên
- Tọa đàm kỹ năng xây dựng và duy trì mối quan hệ trong công việc.

Về công tác xây dựng VHDN: Năm 2022, Công ty đã phối hợp cùng Tập đoàn Bách Việt tổ chức các hoạt động xây dựng VHDN hiệu quả và có chiều sâu, bao gồm (i) đào tạo hội nhập, thay đổi nhận thức của CBNV về VHDN, (ii) tổ chức các hoạt động, sự kiện nội bộ nhằm gắn kết như Happy hour, giao lưu phòng/ban, sinh nhật CBNV, nghỉ mát, ngày hội Bách Việt và (iii) các sự kiện nhập dịp đặc biệt như 8/3, 20/10, Men's day, sinh nhật Tập đoàn, Year End Party.... Thông qua đó, Công ty tiếp tục củng cố và nuôi dưỡng các giá trị văn hóa chủ động – tương trợ – cam kết – chuyên nghiệp.

7. Hoạt động truyền thông và quản trị thương hiệu



- Tháng 3/2022, BV Land đạt xếp hạng thứ 21/500 và thứ 4/29 doanh nghiệp trong lĩnh vực BĐS trên Bảng xếp hạng FAST500 – Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam năm 2022 do Vietnam Report công bố
- Thương hiệu BV Land đã được triển khai nhận diện trên biển tấm lớn tại các trục đường cao tốc qua Hà Nội, Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Bắc Giang, Bắc Ninh, gắn liền với các tỉnh/thành phố có các hoạt động đầu tư, phát triển dự án của Công ty.

- Thương hiệu BV Land đã xuất hiện với tần suất dày hơn trên các phương tiện thông tin đại chúng với tần suất 2 – 3 bài viết về BV Land/ tháng. Nội dung truyền thông cũng đa dạng và phong phú hơn, tập trung vào các khía cạnh hoạt động SXKD của Công ty, giới thiệu sản phẩm dự án, các giá trị cốt lõi của doanh nghiệp.
- Hình ảnh thương hiệu được quản trị tốt. Không phát sinh thông tin tiêu cực gây khủng hoảng TT

8. Hoạt động của Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai (Donatraco)



- Năm 2022, doanh thu và lợi nhuận Công ty vượt kế hoạch được giao. Cụ thể, doanh thu đạt 365.904 triệu đồng, tương ứng 102% kế hoạch năm, lợi nhuận sau thuế đạt 17.697 triệu đồng, tương ứng 126% kế hoạch năm.

- **Về tình hình nhân sự:** tại thời điểm 31/12/2022, số lượng CBCNV là **119** người, giảm 3 người so với đầu năm. Trong đó, lao động nữ là 37 người, tương đương 31% tổng số lao động. Ngoài ra, Công ty cũng đã thực hiện quy hoạch, xây dựng kế hoạch đào tạo và phát triển nhân sự, đánh giá từng CBCNV theo hiệu suất công việc và mức độ hoàn thành công việc được giao. Các hoạt động của Công ty nhìn chung đã đi vào ổn định, Donatraco trở thành điểm sáng về hoạt động SXKD trong các công ty con của BV Land.

9. Hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama (Lilama Invest)



- Năm 2022, các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận lần lượt đạt **528.645 triệu VNĐ** (tương đương **43,53%** kế hoạch doanh thu) và **56.116 triệu VNĐ** (tương đương **56,58%** kế hoạch lợi nhuận). Tuy nhiên, Lilama Invest vẫn là đơn vị đóng góp lớn nhất vào kết quả kinh doanh hợp nhất của BV Land.
- **Về tình hình nhân sự:** tại thời điểm 31/12/2022, số lượng CBCNV của Công ty là **19** người, giảm 1 người so với đầu kỳ. Trong đó, lao động nữ là 3 người, chiếm 15% tổng số CBCNV trong Công ty.

10. Hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam



- BV Land được hợp nhất kết quả SXKD của Areca Việt Nam kể từ Quý III/2022.
- Năm 2022, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Areca VN đạt **40.176 triệu đồng**, lợi nhuận sau thuế đạt **8.524 triệu đồng**. Kết quả này đã giúp Areca vượt chỉ tiêu KH SXKD 2022 được ĐHĐCĐ giao, hoàn thành **108,4%** kế hoạch doanh thu và **412,16%** kế hoạch lợi nhuận sau thuế cả năm.

PHẦN 2. KẾ HOẠCH SXKD 2023



Năm 2023 được dự báo nền kinh tế thế giới và trong nước tiếp tục gặp nhiều khó khăn. Thị trường bất động sản có khả năng sẽ tiếp tục trầm lắng trong khi chờ Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai sửa đổi và các tác động của các chính sách đã ban hành năm 2022, các giải pháp khơi thông nguồn vốn cho doanh nghiệp bất động sản và nhà đầu tư, các tín hiệu của nền kinh tế...Việc đầu tư, phát triển các dự án mới gặp nhiều bất lợi do giá đất, nguyên vật liệu đầu vào, lãi suất ngân hàng cao, trong khi giá sản phẩm đầu ra có xu hướng giảm và thanh khoản khó khăn.

Tuy nhiên, thị trường vẫn sẽ có những cơ hội cho các sản phẩm BĐS hướng tới phân khúc khách hàng có nhu cầu ở thực, các dự án đã bàn giao có pháp lý minh bạch, đầy đủ như BV Diamond Hill, BV Bavella Lạc Ngàn. Điều này mang đến cơ hội cho BV Land và các Công ty thành viên trong việc đẩy nhanh kết quả bán hàng.

1. Kế hoạch SXKD năm 2023 riêng Công ty mẹ (BV Land)

Stt	Chỉ tiêu	KQ thực hiện 2022 (VNĐ)	KH 2023 (VNĐ)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	266.070.872.509	29.492.890.844
2	Giá vốn hàng bán	222.524.449.775	24.128.695.751
3	Lãi gộp	43.546.422.734	5.364.195.093
4	Doanh thu tài chính	4.692.084.413	40.601.176.439
5	Chi phí tài chính	5.061.753.360	1.133.473.068
6	Chi phí bán hàng	163.100.000	
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.259.535.118	23.214.024.148
8	Thu nhập khác	331.153.033	
9	Chi phí khác	251.245.302	
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.834.026.400	21.617.874.317
11	Chi phí thuế TNDN	5.903.076.285	
12	Lợi nhuận sau thuế TNDN	23.930.950.115	21.617.874.317

Với diễn biến của nền kinh tế thế giới và Việt Nam năm 2022 và dự báo còn tiếp tục khó khăn trong năm 2023, Ban điều hành Công ty đã xác định các mục tiêu cho năm mới với định hướng tập trung vào củng cố và phát triển nguồn lực, cải tiến chất lượng, tinh gọn bộ máy để nâng cao hiệu quả hoạt động. Việc đầu tư, thi công các dự án mới sẽ được triển khai chậm hoặc tạm dừng lại để chờ các tín hiệu tốt và rõ ràng hơn của thị trường. Các chỉ tiêu tài chính vì thế được Công ty xây dựng khiêm tốn hơn và phù hợp với thực tế.

2. Kế hoạch SXKD năm 2023 – Hợp nhất

Stt	Chỉ tiêu	KQ thực hiện 2022 (VND)	KH 2023 (VND)	Tỷ lệ KH 2023/ TH 2022 (%)
1	DT bán hàng và cung cấp DV	1.158.344.511.432	1.053.766.601.768	90,97%
2	Giá vốn hàng bán	925.230.559.416	864.387.335.821	93,42%
3	Lãi gộp	233.113.952.016	189.379.265.947	81,24%
4	Doanh thu tài chính	11.728.736.292	9.744.897.654	83,09%
5	Chi phí tài chính	34.282.018.116	28.136.909.908	82,07%
6	Chi phí bán hàng	48.647.215.386	58.198.022.190	119,63%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	44.852.373.584	46.578.875.252	103,85%
8	Thu nhập khác	60.616.511.702	5.998.212.084	9,90%
9	Chi phí khác	7.306.781.624	5.067.971.256	69,36%
10	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	170.370.811.300	67.140.597.079	39,41%
11	Tổng chi phí thuế TNDN	26.283.809.750	18.003.027.547	68,49%
12	Lợi nhuận sau thuế TNDN	144.087.001.550	49.137.569.531	34,10%

3. Giải pháp chiến lược

Với dự báo kinh tế vĩ mô còn nhiều biến động và tiềm ẩn nhiều nhân tố rủi ro, tác động trực tiếp tới thị trường bất động sản và có thể sẽ kéo dài, năm 2023 Ban Lãnh đạo Công ty đã xây dựng các giải pháp chiến lược để linh hoạt thích ứng. Cụ thể:

- Tập trung nguồn lực, kiên trì và nỗ lực trong công tác bán hàng dự án BV Diamond Hill và BV Bavella Lạc Ngàn, vượt qua các khó khăn của thị trường để đạt kế hoạch đề ra
- Tập trung thực hiện và đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng dự án Tây Dĩnh Trì, Thanh Ba và đẩy nhanh pháp lý các dự án trọng tâm. Tạm dừng thi công dự án mới cho tới khi thị trường bất động sản ấm lên, thanh khoản tốt hơn.
- Kiểm soát tốt dòng tiền và thực hiện các giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn
- Rà soát nguồn lực, cắt giảm chi phí không cần thiết, thực hành tiết kiệm và tránh lãng phí
- Tập trung nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, cải tiến quy trình, ứng dụng phần mềm 1 Office trong công tác quản trị điều hành, xử lý công việc nhằm tăng năng suất và hiệu quả với tinh thần Kaizen.

4. Các nhiệm vụ trọng tâm 2023

4.1. Trọng công tác quản trị điều hành

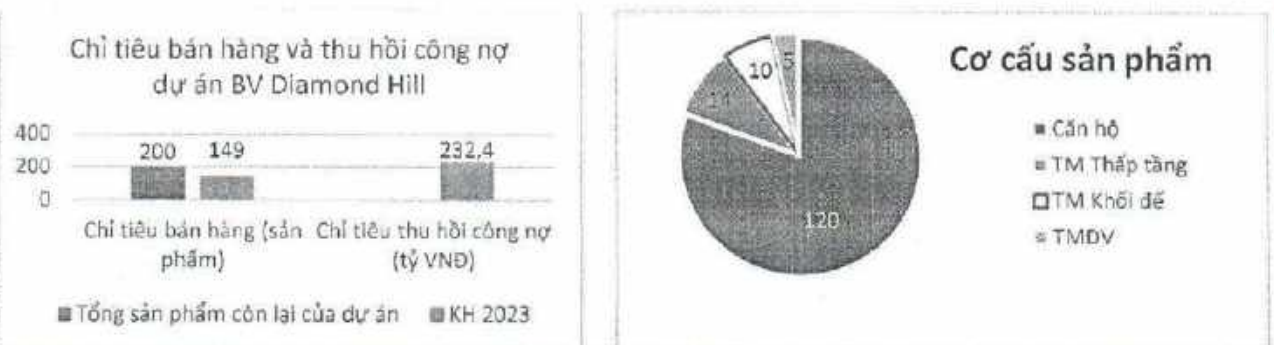
- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 2023 và triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ
- Triển khai phương án tăng vốn và niêm yết cổ phiếu trên sàn HSX
- Bám sát tình hình kinh tế vĩ mô, kịp thời ban hành và điều chỉnh các chính sách, quyết định, kế hoạch phù hợp với diễn biến của thị trường
- Hợp HĐQT định kỳ và đột xuất theo yêu cầu công việc, thông qua kết quả SXKD, kế hoạch SXKD hàng quý và tổ chức chỉ đạo các Phòng/Ban hoàn thành mục tiêu kế hoạch năm.
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ & kiểm tra, giám sát hoạt động, hỗ trợ các đơn vị thành viên.

4.2. Trong công tác đầu tư, phát triển dự án



- **Dự án KĐTMT phía Tây Dĩnh Trì, TP Bắc Giang:** cơ bản hoàn thành xong công tác GPMB toàn bộ dự án. Đồng thời, được phê duyệt thiết kế BVTC và dự toán, thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để sẵn sàng khởi công khi thị trường thuận lợi.
- **Dự án KĐTMT Thanh Ba, Phú Thọ:** tập trung thực hiện công tác GPMB sau khi Thủ tướng có văn bản chấp thuận chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa sang đất ở; hoàn thành phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch dự án, điều chỉnh chủ trương đầu tư và thực hiện các thủ tục pháp lý khác của dự án.
- Các dự án tài trợ quy hoạch: Công ty tiếp tục theo dõi tiến độ, kết quả triển khai của đơn vị tư vấn, phối hợp với các bên liên quan theo quy định.
- Được giao chủ đầu tư hoặc M&A ít nhất 02 dự án mới để sẵn sàng đón cơ hội khi thị trường tốt hơn.

4.3. Trong công tác kinh doanh



- **Dự án BV Diamond Hill:** năm 2023 BV Land cùng Lilama Invest đặt mục tiêu bán được 149 sản phẩm, chiếm 74,5% tổng sản phẩm còn lại của dự án. Trong đó, loại hình căn hộ chiếm 60% mục tiêu bán hàng, còn lại là các sản phẩm TM thấp tầng, TM Khối đế và TMDV. Là đơn vị tư vấn bán hàng của dự án, BV Land sẽ thay mặt Chủ đầu tư (Lilama Invest) tổ chức đồng bộ các giải pháp kinh doanh như (i) sàng lọc đại lý, duy trì 3 – 4 đại lý tốt, (ii) đổi mới, sáng tạo về phương thức kinh doanh, xây dựng chính sách bán hàng hấp dẫn và có phương án thanh toán phù hợp với từng đối tượng khách hàng, (iii) marketing hiệu quả, khai thác tối đa nhóm khách hàng có nhu cầu nhận nhà để ở, (iv) nâng cao chất lượng BP Thủ tục & CSKH.
- **Dự án BV Bavella Lạc Ngàn:** năm 2023, BV Land cùng Lilama Invest sẽ tiếp tục bán các sản phẩm còn lại của dự án và tập trung công tác thu hồi công nợ.

4.4. Các nhiệm vụ khác

- **Trong công tác TCKT:**
 - Thực hiện kiểm toán BCTC năm 2022
 - Quản lý tài sản, nguồn vốn hiệu quả, có cơ chế phòng ngừa và kiểm soát tốt rủi ro
 - Kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, đảm bảo không bị mất cân đối và đáp ứng kịp thời nhu cầu hoạt động SXKD của Công ty
- **Trong công tác quản trị nhân sự và xây dựng VHDN:**
 - Sắp xếp, tổ chức nhân sự theo hướng tinh gọn; tập trung các hoạt động cải tiến quy trình, nâng cao hiệu suất, hiệu quả công việc cá nhân và Phòng/Ban;

- Xây dựng đội ngũ giảng viên nội bộ, tổ chức thường xuyên các hoạt động đào tạo, chia sẻ, huấn luyện để tăng năng lực, trình độ của CBNV;
- Triển khai hiệu quả chủ đề năm 2023 “Kaizen – Cải tiến không ngừng”, tổ chức có hiệu quả các hoạt động xây dựng VHDN, tạo gắn kết nội bộ
- Kiên trì vun đắp, xây dựng VHDN theo các giá trị cốt lõi và giá trị văn hóa doanh nghiệp mà Công ty đã công bố; hướng tới các động năng cao nhận thức, hiểu biết của CBNV về VHDN, tạo sự tin tưởng, gắn kết, đồng cảm và chia sẻ về các giá trị văn hóa giữa CBNV và Công ty.
- Trong công tác truyền thông – thương hiệu
 - Xây dựng Bộ tiêu chuẩn nhận diện thương hiệu BV Land tại dự án;
 - Ký kết hợp đồng hợp tác với các đối tác lớn nhằm khai thác vị thế thương hiệu của đối tác
 - Tham gia các giải thưởng phù hợp nhằm tăng vị thế, nhận diện thương hiệu của BV Land;
 - Xây dựng lại website BV Land; thực hiện phát triển thương hiệu qua hệ thống mạng tìm kiếm, phát triển SEO web;
 - Đa dạng hóa nội dung truyền thông gắn liền với kết quả sản xuất kinh doanh, qua trình triển khai dự án và các hoạt động thực hiện trách nhiệm xã hội của BV Land;
 - Triển khai có hiệu quả các kênh truyền thông như youtube, website, báo chí, truyền hình...nhằm tăng độ phủ sóng của BV Land tới công chúng.

Trên đây là Báo cáo kết quả SXKD năm 2022 và Kế hoạch SXKD năm 2023 của Công ty Cổ phần BV Land.

Kính trình ĐHĐCĐ thường niên 2023 xem xét và phê duyệt!

Trân trọng,



TẠ HOÀI HẠNH

Số: 6.2./2023/BC/HĐQT-BVL

Ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2023

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần BV Land;

Hội đồng quản trị (HDQT) trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về kết quả công tác quản trị của HDQT năm 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023 như sau:

I. NHẬN ĐỊNH CHUNG

Năm 2022, HDQT BV Land tiếp tục nhận được sự tin tưởng của ĐHĐCĐ trong công tác quản lý, tổ chức thực hiện và quyết định các vấn đề có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty nhằm mục đích phát triển và đảm bảo quyền lợi tối đa cho cổ đông.

Năm 2022 được đánh giá tiếp tục là một năm đầy khó khăn, biến động và thách thức đối với nền kinh tế trong nước nói chung và lĩnh vực xây dựng – BĐS nói riêng. Từ quý III/2022, một loạt các sự kiện kinh tế, chính trị xã hội như: các ngân hàng hạn chế cho vay bất động sản, việc xử lý các vụ việc vi phạm liên quan tới phát hành trái phiếu doanh nghiệp, lãi suất ngân hàng tăng cao,... đã gây khó khăn trực diện cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, tác động lớn tới tâm lý của nhà đầu tư. Đây là thách thức không nhỏ đối với công tác quản trị, điều hành sản xuất kinh doanh của BV Land.

II. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022

1. Công tác quản trị Công ty

Trong năm 2022, HDQT đã tổ chức 24 cuộc họp để thông qua các nội dung quan trọng bao gồm: (i) thông qua hồ sơ họp ĐHĐCĐ thường niên và xin ý kiến cổ đông bằng văn bản, (ii) họp HDQT định kỳ thông qua kết quả và kế hoạch SXKD hàng Quý, (iii) các cuộc họp HDQT thông qua các vấn đề về tài chính, kinh doanh, đầu tư dự án, nhân sự.... Chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

2. Công tác chỉ đạo, giám sát của HDQT đối với Ban TGD.

Căn cứ Đơn xin từ nhiệm của Ông Lê Huy Giang, Hội đồng quản trị đã họp quyết định thông qua việc miễn nhiệm Ông Lê Huy Giang thôi giữ chức vụ Tổng giám đốc và bổ nhiệm Ông Lý Tuấn Anh giữ chức vụ Tổng giám đốc, người đại diện theo pháp luật Công ty kể từ ngày 21/07/2022.

Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng đã quyết định bổ nhiệm Ông Lưu Vũ Trường Đạm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày 15/07/2022 nhằm tham mưu, hỗ trợ Tổng giám đốc trong công tác quản trị điều hành các vấn đề liên quan tới công tác tài chính – kế toán của Công ty.

Thông qua cơ chế kiểm tra giám sát, HĐQT đánh giá các Nghị quyết của HĐQT, ĐHĐCĐ được Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện nhanh chóng, kịp thời. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện tốt các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, đảm bảo các quyền và tối đa lợi ích hợp pháp của cổ đông. Ban Tổng giám đốc đồng thời rất quan tâm công tác quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm cán bộ quản lý được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty. Các hoạt động văn hóa doanh nghiệp được quan tâm, tạo môi trường đoàn kết, gắn bó cho CBNV Công ty

3. Đánh giá hoạt động của HĐQT và từng thành viên

HĐQT BV Land gồm 05 thành viên, trong đó có 01 Chủ tịch HĐQT, 03 thành viên HĐQT và 01 thành viên HĐQT độc lập. Căn cứ Đơn xin từ nhiệm của Ông Lê Huy Giang, Hội đồng quản trị đã thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản v/v miễn nhiệm Ông Lê Huy Giang thôi giữ chức vụ thành viên HĐQT. Sau khi được Cổ đông thông qua, Hội đồng quản trị còn 04 thành viên kể từ ngày 24/08/2022.

Các thành viên HĐQT cơ bản đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và cho ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy vai trò của từng thành viên, vì lợi ích của cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty

HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023 đã thực hiện vai trò, nhiệm vụ của mình một cách nghiêm túc, xác định phương hướng và mục tiêu trung dài hạn cho Công ty và đề ra các giải pháp nhằm hiện thực hóa các chiến lược phát triển của BV Land.

III. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2023

Năm 2023 được dự báo là một năm mà nền kinh tế thế giới và trong nước sẽ tiếp tục có những biến động phức tạp và khó lường. Điều đó đặt ra nhiều thách thức trong công tác quản trị điều hành doanh nghiệp. Tuy nhiên bên cạnh đó, cơ hội cũng sẽ mở ra đối với các doanh nghiệp có tiềm lực vững vàng và sẵn sàng nắm bắt. Năm 2023 cũng là năm đầu tiên của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028 sau khi được ĐHĐCĐ thông qua.

Để đảm bảo tính kế thừa, liên tục, tạo sự ổn định và khả năng bứt phá trong hoạt động của Công ty, HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023 kiến nghị Cổ đông giới thiệu nhân sự và ĐHĐCĐ thông qua bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028 đủ 05 thành viên, trong đó gồm thành viên HĐQT trực tiếp tham gia điều hành, thành viên không điều hành và thành viên HĐQT độc lập. Thành viên HĐQT phải đáp ứng đủ tiêu chuẩn, đảm bảo đủ trình độ năng lực, có kinh nghiệm và am hiểu đối với lĩnh vực hoạt động SXKD của Công ty, thấu hiểu tình hình hoạt động của BV Land.

Sau khi được ĐHĐCĐ thường niên 2023 bầu cử, Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028 tập trung vào các nhiệm vụ:

1. Bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và ổn định các vị trí Ban Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của HĐQT;
2. Bám sát tình hình kinh tế vĩ mô, kịp thời ban hành và điều chỉnh các chính sách, quyết định, kế hoạch phù hợp với diễn biến của thị trường;
3. Quyết liệt chỉ đạo, giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai các giải pháp kinh doanh hiệu quả nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh năm 2023 do ĐHĐCĐ giao;

4. Nâng cao chất lượng và hiệu quả của bộ máy quản trị, điều hành Công ty; tiếp tục phát huy vai trò của kiểm toán nội bộ trong việc tham mưu, hỗ trợ cho HĐQT nhằm giảm thiểu rủi ro trong hoạt động SXKD; củng cố hệ thống quản trị rủi ro;
5. Hoàn thành việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và niêm yết cổ phiếu trên sàn HSX vào thời điểm thích hợp;
6. Kiểm soát và sử dụng hiệu quả nguồn lực của Công ty; tập trung tích lũy nguồn lực và nâng cao chất lượng nhân sự;
7. Tiếp tục triển khai các hoạt động xây dựng thương hiệu, nâng cao nhận diện thương hiệu BV Land;
8. Thực hiện hiệu quả các chức năng nhiệm vụ của HĐQT theo quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp hiện hành.

Trên đây là báo cáo của HĐQT về kết quả hoạt động của HĐQT năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023, kính trình ĐHĐCĐ thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- Thành viên HĐQT;
- Thành viên BKS;
- Lưu VT



T.M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT *Đu*

TẠ HOÀI HẠNH



**PHỤ LỤC 01.****DANH SÁCH CÁC CUỘC HỌP HĐQT NĂM 2022**

Stt	Số văn bản	Ngày họp	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/NQ/HĐQT-BVL	5/1/2022	NQ HĐQT v/v Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu hoán đổi; đăng ký thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty Cổ phần BV Land	5/5
2	02/2022/NQ/HĐQT-BVL	17/1/2022	NQ HĐQT định kỳ Quý IV/2021 v/v thông qua báo cáo của TGD về kết quả hoạt động SXKD Quý IV/2021 và Kế hoạch SXKD Quý I/2022	5/5
3	03/2022/NQ/HĐQT-BVL	15/2/2022	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua lựa chọn Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Sở Giao dịch là đơn vị phát hành cam kết tín dụng để thực hiện dự án Khu nhà ở đô thị Thanh Ba	5/5
4	04/2022/NQ/HĐQT-BVL	23/2/2022	NQ HĐQT V/v thông qua việc ký kết HĐ tư vấn quản lý dự án Khu đô thị mới phía Tây Đinh Trì, thành phố Bắc Giang với đại diện Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam	5/5
5	05/2022/NQ/HĐQT-BVL	10/3/2022	NQ HĐQT v/v Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền của cổ đông và Kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 Công ty CP BV Land	5/5
6	06/2022/NQ/HĐQT-BVL	24/3/2022	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua việc ký kết Hợp đồng cung cấp các dịch vụ sau bán hàng cho Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Diamond Hill với Công ty CP ĐTXD Lilama và bổ nhiệm Phó TGD Công ty	5/5
7	06A/2022/BBH/HĐQT-BVL	25/03/2022	Biên bản họp HĐQT v/v ban hành Bảng phân công nhiệm vụ của Ban TGD và nguyên tắc, tổ chức, phối hợp giữa các Phòng/Ban trong công tác đầu tư, phát triển dự án	5/5
8	08/2022/NQ/HĐQT-BVL	7/4/2022	NQ HĐQT v/v thông qua báo cáo và hồ sơ chuẩn bị họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022	5/5
9	09/2022/NQ/HĐQT-BVL	19/4/2022	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua các nội dung tại cuộc họp HĐQT định kỳ Quý I/2022, bao gồm: 1. Báo cáo KQSXKD Quý I/2022, KHSXKD Quý II/2022 2. Biểu quyết và bổ sung nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên 2022 Công ty CP ĐTXD Lilama 4. Thông qua DS đề cử ứng viên HĐQT, BKS Lilama nhiệm kỳ 2022-2027	5/5

			5. Biểu quyết các nội dung tại ĐHĐCĐ 2022 CÔNG TY Donatraco Thông qua đơn từ nhiệm của Ông Nguyễn Vũ Thiện, đề cử Ông Lý Tuấn Anh tham gia HĐQT Donatraco nhiệm kỳ 2019-2023	
10	10/2022/NQ/HĐQT-BVL	26/4/2022	NQ HĐQT v/v điều chỉnh báo cáo của TGD về kết quả SXKD năm 2021 và kế hoạch SXKD năm 2022	5/5
11	11/2022/NQ/HĐQT-BVL	10/5/2022	NQ HĐQT v/v thông qua việc triển khai thực hiện dự án và chủ trương ký hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba	5/5
12	12/2022/NQ/HĐQT-BVL	6/6/2022	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua phương án đầu tư dự án Khu nhà ở đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ	5/5
13	13/2022/NQ/HĐQT-BVL	13/6/2022	NQ HĐQT v/v thông qua nội dung đề nghị cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Sơ Giao dịch	5/5
14	14/2022/NQ/HĐQT-BVL	16/6/2022	NQ HĐQT v/v thông qua các nội dung liên quan đến việc triển khai phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty và phê duyệt đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022	5/5
15	15/2022/NQ/HĐQT-BVL	27/6/2022	NQ HĐQT v/v thông qua phương án bù đắp vốn thực hiện dự án đầu tư và tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để chào bán số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua, cổ phiếu lẻ	5/5
16	16/2022/NQ/HĐQT-BVL	28/6/2022	NQ HĐQT v/v Thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ năm 2022	5/5
17	17/2022/NQ/HĐQT-BVL	15/7/2022	Họp định kỳ 6 tháng	5/5
18	18/2022/NQ/HĐQT-BVL	21/7/2022	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua nội dung đề nghị cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	5/5
19	19/2022/NQ/HĐQT-BVL	1/8/2022	Nghị quyết HĐQT v/v nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phần do Công ty Areca VN phát hành để tăng vốn điều lệ và chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2022	5/5
20	21/2022/NQ/HĐQT-BVL	18/8/2022	Nghị quyết thông qua việc rút tài sản đảm bảo và mượn tài sản để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Liên danh Việt Nga	4/4
21	22/2022/NQ/HĐQT-BVL	06/10/2022	NQ HĐQT thông qua nội dung liên quan đến việc điều chỉnh HS phát hành cổ phiếu ra công chúng của BV Land do thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	4/4
22	23/2022/NQ/HĐQT-BVL	18/10/2022	Nghị quyết họp HĐQT thông qua báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động SXKD quý III và kế hoạch SXKD quý IV năm 2022	4/4

23	24/2022/NQ/HĐQT-BVL	30/11/2022	Nghị quyết HĐQT thông qua việc giải chấp TSDB tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga và mượn tài sản để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng	4/4
24	25/2022/NQ/HĐQT-BVL	23/12/2022	Nghị quyết HĐQT v/v điều chỉnh lương và thời hạn hợp đồng cho ông Nguyễn Vũ Thiện, Phó TGĐ - Công ty CP BV Land	4/4

Số: ...~~02~~.../2023/BC/BKS-BVLNgày: ...~~30~~.../...~~2~~.../2023**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ NĂM 2023****Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023**

Ban Kiểm soát kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 thông qua Báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2022 và Kế hoạch năm 2023. Cụ thể như sau:

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2022**1. Phối hợp kiểm soát cùng đơn vị ngành dọc**

Năm 2022, BKS đã phối hợp cùng bộ phận Kiểm toán nội bộ Công ty triển khai các hoạt động giám sát, kiểm tra tính tuân thủ trong hoạt động của Công ty bao gồm:

- Kiểm toán tính tuân thủ trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính quý.
- Kiểm toán chi phí thực hiện các gói thầu tại dự án Diamond Hill
- Kiểm toán tuân thủ trong hoạt động quản lý bán hàng

Các ghi nhận của bộ phận KTNB đã được BKS xem xét, đánh giá và đưa ra các yêu cầu đối với HĐQT, Ban Điều hành nhằm giảm thiểu rủi ro và tránh lặp lại sai sót.

2. Kết quả giám sát công tác quản trị, điều hành của HĐQT.

- Năm 2022, HĐQT đã tổ chức triển khai đầy đủ, nghiêm túc và bám sát Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên; thực hiện tốt vai trò chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong điều hành sản xuất kinh doanh theo các chỉ tiêu đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Đồng thời, trong bối cảnh nền kinh tế VN và thế giới có những biến động bất lợi, HĐQT đã có những điều chỉnh kịp thời mục tiêu hoạt động kinh doanh nhằm thích ứng với tình hình mới.
- HĐQT đã ban hành các nghị quyết, quyết định đúng theo thẩm quyền, phù hợp với pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong năm 2022, HĐQT đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động kinh doanh bao gồm:
 - ✓ Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 tiếp trình ĐHĐCĐ thông qua.
 - ✓ Thông qua các nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên, các nội dung xin ý kiến ĐHĐCĐ bằng văn bản.
 - ✓ Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thường niên 2022 thông qua.
 - ✓ Thông qua kết quả và kế hoạch SXKD từng quý
 - ✓ Thông qua việc thay đổi đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022
- Trình tự thủ tục ban hành Nghị quyết của HĐQT được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.



3. Kết quả giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc

- Ban TGD đã triển khai đầy đủ và bám sát các nghị quyết của HĐQT, chủ động đưa ra các giải pháp để hoàn thành mục tiêu kinh doanh trong điều kiện hết sức khó khăn của nền kinh tế.
- Ban Tổng giám đốc đã có các phân công nhiệm vụ rõ ràng giữa các thành viên, chịu trách nhiệm phụ trách từng lĩnh vực, tổ chức họp giao ban thường xuyên để chỉ đạo, điều hành hoạt động kinh doanh của từng điểm kinh doanh.
- Trong quá trình hoạt động, Ban Tổng giám đốc đã thực hiện tốt việc lập báo cáo tài chính, phản ánh kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

4. Giám sát công tác tài chính kế toán

- Công tác tài chính kế toán về cơ bản đã tuân thủ các quy trình, quy định nội bộ của Công ty và của pháp luật hiện hành.
- Việc ghi chép sổ sách kế toán và lập báo cáo tài chính: Công ty áp dụng chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của BTC.
- Việc kiểm kê quỹ, kiểm kê tài sản tại Công ty được thực hiện định kỳ: tháng, quý, năm. Thành phần kiểm kê theo đúng quy định của Công ty. Kiểm kê cuối năm có sự chứng kiến của đại diện Ban kiểm soát Tập đoàn.

5. Kết quả thẩm tra báo cáo tài chính năm 2022

❖ Công tác lập báo cáo tài chính

- Các báo cáo tài chính của Công ty được lập đầy đủ, kịp thời theo đúng Chuẩn mực kế toán Việt nam và được gửi đúng hạn theo yêu cầu của các cơ quan quản lý và ban lãnh đạo công ty.
- Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC. Qua xem xét thẩm định Báo cáo tài chính, Ban kiểm soát nhất trí với ý kiến của Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC trên những khía cạnh trọng yếu. Báo cáo tài chính do Công ty lập đã phản ánh đầy đủ, trung thực và hợp lý tình hình tài sản, công nợ, nguồn vốn chủ sở hữu cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt nam và các quy định pháp luật hiện hành.

❖ Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022

Kết quả kinh doanh năm 2022 Công ty CP BV Land (BC Riêng đã được kiểm toán)

DVT: triệu đồng

Stt	Chi tiêu	KH năm 2022	KQ năm 2022	Hoàn thành KH năm (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	354.739	266.071	75,00%
2	Giá vốn hàng bán	322.929	222.524	68,91%
3	Lãi gộp	31.810	43.546	136,89%
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30.014	29.754	99,13%
5	Tổng lợi nhuận trước thuế	30.014	29.834	99,40%
6	Thuế TNDN	2.582	5.903	228,62%
7	Lợi nhuận sau thuế TNDN	27.433	23.931	87,23%

Kết quả kinh doanh năm 2022 hợp nhất (BC Hợp nhất đã được kiểm toán)

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH năm 2022	KQ năm 2022	Hoàn thành KH năm (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.917.966	1.158.345	60,39%
2	Giá vốn hàng bán	1.577.033	925.231	58,67%
3	Lãi gộp	340.933	233.114	68,38%
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	144.244	117.061	81,15%
5	Tổng lợi nhuận trước thuế	195.774	170.371	87,02%
6	Thuế TNDN	33.396	26.284	78,70%
7	Lợi nhuận sau thuế TNDN	162.378	144.087	88,74%

- Về việc thực hiện nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước: Công ty thực hiện kê khai và nộp đầy đủ các loại thuế, phí có liên quan.
- Về Công tác quản lý tài chính: Công ty tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật và của nội bộ Công ty trong công tác quản lý tài chính

6. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với HĐQT, Ban Tổng giám đốc

- Trong năm 2022, Ban kiểm soát luôn có sự phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban TGD và các Phòng Ban Công ty để triển khai các hoạt động kiểm tra, giám sát. Trong quá trình làm việc, HĐQT, Ban TGD đã hợp tác và tạo điều kiện thuận lợi để BKS thực hiện nhiệm vụ của mình như: cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho việc giám sát, cử cán bộ phối hợp, hỗ trợ khi có yêu cầu... Các kiến nghị, đề xuất của BKS đều được HĐQT, Ban giám đốc xem xét, chỉ đạo các đơn vị liên quan nghiêm túc thực hiện. HĐQT cũng tạo điều kiện thuận lợi để BKS tham dự các cuộc họp.
- BKS đã thông báo cho HĐQT, Ban TGD về kế hoạch làm việc, kế hoạch kiểm tra giám sát trong năm và phối hợp với các phòng ban chức năng của Công ty.

7. Kiến nghị, đề xuất

Nhằm đáp ứng các mục tiêu tăng trưởng nhưng vẫn đảm bảo an toàn và hiệu quả, Ban kiểm soát kiến nghị HĐQT, Ban TGD triển khai một số nội dung công việc chủ yếu như sau:

- Tiếp tục củng cố hệ thống kiểm soát nội bộ tại Công ty, nâng cao vai trò, chức năng và tăng cường hiệu quả thực tế của bộ phận kiểm toán nội bộ.
- Tổ chức công tác tự kiểm tra, kiểm soát tính tuân thủ tại từng phòng ban, đơn vị.
- Tăng cường truyền thông, nâng cao ý thức tuân thủ của CBNV trong thực hiện công việc.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả quản trị điều hành; Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy chế quy định cho phù hợp với tình hình thực tế;

II. PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ CỦA BAN KIỂM SOÁT 2023

Để có thể hoàn thành nhiệm vụ kiểm tra, giám sát theo quy định của Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông giao phó, trong năm 2023, Ban Kiểm soát cần tập trung vào một số nhiệm vụ quan trọng, chủ yếu sau:

- Thường xuyên và định kỳ kiểm tra giám sát việc thực hiện, chấp hành các chính sách, chế độ quy định của Nhà nước, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết, quyết định đã được HĐQT Công ty ban hành;
- Kiểm tra, thẩm định báo cáo tài chính định kỳ;
- Theo dõi, kiểm soát việc thực hiện các quy trình, quy định nội bộ của Công ty.
- Thực hiện các công tác đột xuất khác Đại hội đồng cổ đông yêu cầu trong phạm vi chức năng của Ban Kiểm soát được quy định.

Trên cơ sở kiểm tra hoạt động của toàn Công ty, Ban Kiểm soát sẽ kiến nghị với HĐQT và Ban điều hành để có các điều chỉnh, bổ sung các giải pháp nhằm đảm bảo cho công tác quản lý được chặt chẽ, đúng qui tắc, tránh được các rủi ro trong quá trình hoạt động.

Trên đây là báo cáo hoạt động kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát trong năm 2022 và phương hướng nhiệm vụ năm 2023.

Xin trân trọng báo cáo Đại hội.

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp!

T/M BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



NGUYỄN THỊ THÚY NGÀ

Số: 62/2023/TTr/HĐQT-BVL

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v: Quyết toán tiền lương, thù lao, phụ cấp của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban TGD năm 2022 và phương án tiền lương, thù lao, phụ cấp năm 2023

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2022 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần BV Land;
- Căn cứ Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần BV Land;
- Căn cứ tình hình thực tế.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần BV Land kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua việc quyết toán tiền lương, thù lao, phụ cấp của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban TGD năm 2022 và Phương án tiền lương, thù lao, phụ cấp năm 2023. Cụ thể như sau:

1. Báo cáo quyết toán thù lao HĐQT & BKS năm 2022

Năm 2022, Công ty đã thực hiện chi trả tiền lương, thù lao, phụ cấp cho HĐQT, BKS, Ban TGD cụ thể như sau:

Sr	Hạng mục	Tổng tiền lương, thù lao, phụ cấp năm 2022 (VNĐ)
1	Hội đồng quản trị	97.000.000
	Thù lao của Chủ tịch HĐQT	9.000.000
	Thù lao của thành viên HĐQT (03 TV)	64.000.000
	Phụ cấp của thành viên HĐQT độc lập	24.000.000
2	Ban Kiểm soát	459.501.334
	Lương, thưởng Trưởng BKS	435.501.334
	Thù lao thành viên BKS (02 TV)	24.000.000
3	Ban Tổng giám đốc	1.331.782.000
	Tổng tiền lương thưởng Tổng giám đốc	1.079.820.000
	Tổng tiền lương, thưởng các PTGD	251.962.000

2. Phương án tiền lương, thù lao, phụ cấp HĐQT, BKS, Ban TGD năm 2023

Stt	Hạng mục	Tiền lương, thù lao (VNĐ/người/tháng)	Tổng tiền lương, thù lao năm 2023 (VNĐ)
1	Hội đồng quản trị		24.000.000
	Thù lao của Chủ tịch HĐQT	0	0
	Thù lao của thành viên HĐQT (03 TV)	0	0
	Phụ cấp của thành viên HĐQT độc lập (01 thành viên)	2.000.000	24.000.000
2	Ban Kiểm soát		474.000.000
			+ Thưởng KQSXKD
	Lương, thưởng Trưởng BKS		432.000.000
			+ Thưởng KQ SXKD
	Thù lao thành viên BKS (02 TV)	1.000.000	24.000.000
3	Ban Tổng giám đốc		1.512.000.000
			+ Thưởng KQSXKD

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo quyết toán tiền lương, thù lao, phụ cấp đối với HĐQT, BKS, Ban TGD năm 2022 và Phương án tiền lương, thù lao, phụ cấp năm 2023. Trong đó, thù lao của HĐQT, BKS được tạm thanh toán hàng quý và được quyết toán khi kết thúc năm tài chính. Trưởng Ban Kiểm soát và Ban TGD được hưởng lương, thưởng theo kết quả SXKD và trả lương hàng tháng theo Quy chế Lương thưởng của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 xem xét, thông qua!

Trân trọng,

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP HĐQT


T.M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT *Handwritten signature*

TẠ HOÀI HẠNH

Số: 6.2./2023/TTr/HĐQT-BVL

Ngày 30 tháng 8 năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 và kế hoạch phương án phân phối lợi nhuận năm 2023

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần BV Land;
- Căn cứ Kết quả SXKD năm 2022 và Kế hoạch SXKD năm 2023;
- Xét tình hình thực tế.

Hội đồng quản trị Công ty CP BV Land kính trình ĐHĐCĐ thông qua phương án trích lập các quỹ và phân phối lợi nhuận năm 2022, kế hoạch phương án phân phối lợi nhuận năm 2023. Cụ thể như sau:

1. Phương án trích lập các quỹ và phân phối lợi nhuận năm 2022

Stt	Chi tiêu	Số tiền (VND)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022	23.930.950.115
2	Trích lập các quỹ	238.711.227
	Quỹ phúc lợi (0,5% LNST)	119.654.751
	Quỹ khen thưởng (0,5% LNST còn lại)	119.056.477
3	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	29.138.614.578
4	Chia cổ tức cho cổ đông	0
5	Tổng lợi nhuận giữ lại phục vụ SXKD	52.830.853.466

2. Kế hoạch phương án trích lập các quỹ và phân phối lợi nhuận năm 2023

Stt	Chi tiêu	Số tiền (VND)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 (dự kiến)	21.617.874.317
2	Trích lập các quỹ	215.638.296
	Quỹ phúc lợi (0,5% LNST)	108.089.372
	Quỹ khen thưởng (0,5% LNST còn lại)	107.548.925
3	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	52.830.853.466
4	Chia cổ tức cho cổ đông (dự kiến bằng cổ phiếu, tỷ lệ 10%)	57.312.800.000
5	Tổng lợi nhuận giữ lại phục vụ SXKD	16.920.289.487



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 59 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội

☎ 0243.556.0999 🌐 www.bvland.vn

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần BV Land xem xét thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận

- Như trên
- BKS, BTGD
- Lưu: TCKT, VP HĐQT



Hoài Hạnh

TẠ HOÀI HẠNH



Số: *k.A* /2023/TTtr/HĐQT-BVLNgày *30* tháng *3* năm 2023**TỜ TRÌNH***V/v: Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2023***Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần BV Land;
- Xét tình hình thực tế.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần BV Land kính trình Đại hội cổ đông phê duyệt việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty theo quy định pháp luật. Cụ thể như sau:

I. Tiêu chí lựa chọn và danh sách đề xuất**1. Tiêu chí lựa chọn:**

- Là Công ty kiểm toán có kinh nghiệm kiểm toán cho các công ty, tập đoàn lớn trong lĩnh vực hoạt động của Công ty.
- Có đội ngũ kiểm toán viên có trình độ và nhiều kinh nghiệm;
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán;
- Đáp ứng được yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán; mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với chất lượng kiểm toán trên cơ sở xem xét các văn bản chào phí kiểm toán và phạm vi kiểm toán.

2. Danh sách đề xuất:

Căn cứ các tiêu chí nêu trên, Hội đồng quản trị đề xuất lựa chọn một trong bốn đơn vị sau để kiểm toán Báo cáo tài chính Công ty năm 2023:

- Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC – Chi nhánh Hà Nội
- Công ty TNHH PKF Việt Nam
- Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam

II. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết và thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua Tiêu chí lựa chọn và danh sách các Công ty kiểm toán nêu tại Mục I.1, I.2 Tờ trình này.
2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT thực hiện việc lựa chọn một trong các Công ty kiểm toán trong danh sách nêu tại mục I.2 tờ trình này.
3. Trong trường hợp Công ty không chọn được một trong các đơn vị kiểm toán nêu trên để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023, Hội đồng quản trị kính trình ĐHCĐ ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT chủ động lựa chọn đơn vị khác trên cơ sở đáp ứng được tiêu chuẩn tại Mục I.1 và đảm bảo bảo lợi ích tối đa cho Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 Công ty Cổ phần BV Land xem xét và biểu quyết thông qua các nội dung tại Tờ trình!

Trân trọng cảm ơn,

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP HĐQT



TẠ HOÀI HẠNH



Số: 6.5/2023/TTr/HĐQT-BVL

Ngày: ...17.../...04.../2023

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua việc tiếp tục thực hiện và điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu năm 2022)

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần BV Land

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần BV Land (BVL);
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 28/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Căn cứ Tờ trình số 06/2022/TTr/HĐQT-BVL ngày 04/04/2022 của Hội đồng quản trị về việc phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: ...S.B./2023/NQ/HĐQT-BVL ngày ...17.../...04.../2023 của HĐQT v/v thông qua việc tiếp tục thực hiện và điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu năm 2022, bổ sung nội dung chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
- Căn cứ tình hình thực tế,

Hội đồng quản trị Công ty CP BV Land kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc tiếp tục thực hiện và điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2022. Cụ thể như sau:

1. **Nội dung 1:** Thông qua việc tiếp tục thực hiện phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo phương thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Nghị quyết số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 28/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.
2. **Nội dung 2:** Thông qua một số nội dung điều chỉnh và/hoặc thay thế các nội dung của phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 28/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, tóm tắt như sau:

- 1.1 Vốn điều lệ trước khi chào bán : 573.128.000.000 đồng
- 1.2 Số lượng cổ phiếu trước khi : 57.312.800 cổ phiếu chào bán
- 1.3 Số lượng cổ phiếu dự kiến : 20.059.480 cổ phiếu chào bán
- 1.4 Giá trị chào bán theo mệnh giá : 200.594.800.000 đồng

dự kiến

- 1.5 Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu.
- 1.6 Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu
- 1.7 Tỷ lệ thực hiện quyền : Dự kiến 100:35, theo đó căn cứ vào ngày đăng ký cuối cùng phân bổ quyền, cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ có 1 quyền mua, cứ 100 quyền mua thì được mua thêm 35 cổ phiếu mới. Tùy tình hình thực tế tại thời điểm đăng ký chào bán, HĐQT ủy quyền cho HĐQT xác định lại tỷ lệ thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu đảm bảo số lượng cổ phần được phân phối không vượt quá tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tại mục 1.3 của Tờ trình này.

1.8 Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu là 200.594.800.000 đồng sẽ được Công ty sử dụng cho các mục đích sau:

- Mua cổ phần tăng vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama (Công ty con): 100 tỷ đồng.
- Số tiền còn lại dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty, bao gồm nhưng không hạn chế dùng để thanh toán các khoản nợ vay đến hạn, các khoản phải và/hoặc dự kiến phải trả cho các chủ nợ, khách hàng, nhà cung cấp...

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán nêu trên: theo quy định của pháp luật tại thời điểm đăng ký chào bán.

Trường hợp cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét huy động nguồn vốn vay từ các tổ chức, cá nhân hoặc sử dụng linh hoạt các nguồn vốn hiện có nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu để thực hiện mục đích sử dụng vốn nêu trên.

3. **Nội dung 3.** Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: Các nội dung khác của phương án chào bán, bao gồm các nội dung ủy quyền cho Hội đồng quản trị, thực hiện theo Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đính kèm Tờ trình này.

Trân trọng kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP HĐQT.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



TẠ HOÀI HẠNH

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND



PHƯƠNG AN

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

(Đính kèm theo Tờ trình số: 6.5../2023/TTr/HĐQT-BVL ngày 17../4../2023 của
HĐQT Công ty Cổ phần BV Land)

Hà Nội, tháng 04 năm 2023

I. Thông tin chung về tổ chức phát hành

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

Tên tiếng anh: **BV LAND JOINT STOCK COMPANY**

Tên viết tắt: **BVL**

Trụ sở chính: Số 92 phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69, đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (84-24) 3556 0999

Fax: (84-24) 3556 0088

Website: <https://bvland.vn/>

Logo:



Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, sửa đổi lần 16 ngày 18/01/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ:

- Vốn điều lệ hiện tại: 573.128.000.000 (Năm trăm bảy mươi ba tỷ một trăm hai mươi tám triệu) VND
- Số cổ phần hiện tại: 57.312.800 (Năm mươi bảy triệu ba trăm mười hai nghìn tám trăm) cổ phần
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND/cổ phần

Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Chi tiết: Kinh doanh bất động sản
- Mã ngành: 6810

II. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019;

- Căn cứ nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần BV Land;
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2022/NQ/ĐHĐCD-BVL ngày 28/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Căn cứ Tờ trình số 06/2022/TTr/HĐQT-BVL ngày 04/04/2022 của Hội đồng quản trị về việc phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ Công ty;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số: 08/2023/NQ/HĐQT-BVL ngày 14/1/2023 của HĐQT v/v thông qua việc tiếp tục thực hiện và điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu năm 2022, bổ sung nội dung chương trình ĐHĐCD thường niên năm 2023;
- Căn cứ tình hình thực tế,

Hội đồng quản trị Công ty CP BV Land kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc tiếp tục thực hiện và điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2022, cụ thể như sau:

III. Nội dung phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ

1. Tổ chức chào bán : Công ty Cổ phần BV Land (“BVL”)
2. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần BV Land
3. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 57.312.800 (Năm trăm bảy mươi triệu ba trăm mười hai nghìn tám trăm) cổ phiếu
6. Vốn điều lệ hiện tại : 573.128.000.000 (Năm trăm bảy mươi ba tỷ một trăm hai mươi tám triệu) đồng
7. Số lượng cổ phần từng loại cổ phần ưu đãi : Không có
8. Số lượng cổ phiếu quỹ : Không có
9. Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến : 20.059.480 (hai mươi triệu không trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi) cổ phiếu
10. Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán (theo mệnh giá) : 200.594.800.000 (hai trăm tỷ năm trăm chín mươi tư triệu tám trăm nghìn) đồng

11. Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông vào ngày ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền theo thông báo của HĐQT.
12. Tỷ lệ thực hiện quyền : Dự kiến 100:35, theo đó căn cứ vào ngày đăng ký cuối cùng phân bổ quyền, cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ có 1 quyền mua, cứ 100 quyền mua thì được mua thêm 35 cổ phiếu mới. Tùy tình hình thực tế tại thời điểm đăng ký chào bán, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định lại tỷ lệ thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu đảm bảo số lượng cổ phần được phân phối không vượt quá tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tại mục 9.
13. Giá chào bán cổ phiếu phát hành thêm : 10.000 đồng/cổ phần
14. Nguyên tắc xác định giá chào bán : a. Nguyên tắc xác định:
- (i) Giá trị sổ sách cổ phiếu Công ty Cổ phần BV Land tại thời điểm 31/12/2022 trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022 là 16.111 đồng/cổ phiếu.
 - (ii) Giá đóng cửa của cổ phiếu BVL bình quân trong 10 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 03/04/2023 đến ngày 14/04/2023) là 9.980 đồng/cổ phiếu.
- b. Xác định giá chào bán: để đảm bảo đợt chào bán thành công, mặt khác để tăng tính ưu đãi cho cổ đông hiện hữu, HĐQT đề xuất mức giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.
15. Phương thức chào bán : Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.
16. Chuyển nhượng quyền mua : Quyền mua cổ phiếu được chuyển nhượng 01 lần. Bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.
- Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận giữa hai bên.
- Việc chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho nhà đầu tư nước ngoài phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Điều 77 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14.

17. Xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh, số cổ phần mà cổ đông không thực hiện quyền (nếu có)
- Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
- Phần cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) và cổ phiếu không được cổ đông và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua đăng ký mua thì Hội đồng quản trị có quyền chào bán cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán đến cổ đông hiện hữu.
- Việc chào bán cho các đối tượng khác nêu trên phải đảm bảo quy định về sở hữu chéo tại khoản 2 điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các quy định khác của pháp luật.
- Số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu mà cổ đông từ chối thực hiện quyền mua sau khi chào bán cho các nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Cổ phiếu không phân phối hết sau thời hạn quy định (kể cả thời gian gia hạn phân phối) sẽ được hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.
18. Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty : ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng phương án phân phối cổ phiếu đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài không vượt tỷ lệ sở hữu tối đa theo quy định.
19. Đăng ký giao dịch và đăng ký chứng khoán đối với cổ phiếu chào bán thành công : Cổ phiếu chào bán thành công trong đợt phát hành này sẽ được đăng ký giao dịch bổ sung và được đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.
20. Thời gian thực hiện dự kiến : Sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng cho Công ty.
21. Mức độ pha loãng cổ phiếu : Ủy quyền cho HĐQT đánh giá về việc pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu, pha loãng giá trị sổ sách... tại thời điểm triển khai đợt chào bán và công bố thông tin này tại Bản cáo bạch.

IV. Mục đích chào bán và phương án sử dụng vốn

1. Mục đích chào bán:

- Huy động được nguồn vốn để bổ sung vốn góp vào Công ty con và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

- Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán dự kiến là 200.594.800.000 (hai trăm tỷ năm trăm chính mươi tư triệu tám trăm nghìn) đồng, dự kiến được sử dụng sử dụng cho các hoạt động của Công ty chi tiết như sau:

2.1. Đầu tư mua cổ phiếu tăng vốn của Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama với tổng giá trị giao dịch dự kiến là 100.000.000.000 đồng, cụ thể: BVL dự kiến dự kiến mua thêm 10.000.000 cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama với giá mua cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

2.2. BVL thực hiện bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh: toàn bộ số tiền còn lại thu được từ đợt chào bán (với tổng số tiền dự kiến là 100.594.800.000 đồng).

- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu: theo quy định của pháp luật tại thời điểm đăng ký chào bán.
- Thứ tự ưu tiên giải ngân vốn cho các mục đích sử dụng vốn và phương án bù đắp thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán: Tùy theo tổng lượng vốn huy động được thực tế từ đợt chào bán cổ phiếu, HĐQT Công ty sẽ thực hiện giải ngân cho các mục đích sử dụng vốn theo thứ tự ưu tiên như sau: (i) ưu tiên giải ngân số tiền huy động được từ đợt chào bán để đầu tư góp vốn và mua cổ phần tại Lilama Invest, (ii) tiếp đến là bổ sung vốn lưu động.
- Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, BVL sẽ thực hiện giải ngân theo thứ tự ưu tiên như đã nêu và cân đối lại nguồn vốn hoặc đưa ra phương án xử lý sao cho phù hợp với thực tế của Công ty và quy định của pháp luật. Đồng thời, HĐQT Công ty sẽ chủ động tìm kiếm nguồn vốn khác để bù đắp phần thiếu hụt vốn huy động để thực hiện dự án như vốn vay ngân hàng và/hoặc phát hành trái phiếu và các nguồn khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

V. Các nội dung ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT và ban điều hành thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Quyết định việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua, xây dựng, chỉnh sửa và giải trình tất cả các hồ sơ, thủ tục liên quan đến đợt phát hành theo yêu cầu của các cơ quan quản lý (nếu có), nhằm triển khai phương án phát hành đạt được hiệu quả cao nhất, phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của BVL, các quy định pháp luật liên quan, điều lệ BVL và quyền lợi cổ đông Công ty.
- Điều chỉnh phương án sử dụng tiền đảm bảo việc phát hành thành công và sử dụng hiệu quả nguồn vốn phát hành. Việc điều chỉnh phương án sử dụng tiền đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan và thực hiện báo cáo lại ĐHĐCĐ trong kỳ họp tiếp theo gần nhất.

- Quyết định thời điểm triển khai phương án phát hành, thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, thời điểm và tiến độ phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, bảo đảm lợi ích cổ đông.
- Quyết định phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa chào bán hết cho cổ đông hiện hữu (nếu có). Để đảm bảo việc chào bán đạt kết quả cao nhất, HĐQT Công ty có thể xin phép UBCKNN cho gia hạn thời gian chào bán theo quy định pháp luật liên quan.
- Xây dựng và thông qua các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để phân phối số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông từ chối mua; chủ động đàm phán và lựa chọn nhà đầu tư để phân phối số cổ phiếu nêu trên theo nội dung phương án phát hành.
- Xây dựng và thông qua Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty.
- Xây dựng và thông qua phương án bù đắp tài chính trong trường hợp thiếu hụt vốn cho dự án.
- Căn cứ trên tình hình chào bán thực tế, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm. Chủ động thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan sau khi hoàn thành việc tăng vốn: thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi khoản mục về vốn điều lệ trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các giấy tờ pháp lý khác theo quy định của pháp luật.
- Triển khai phương án sử dụng tiền từ đợt chào bán theo đúng mục đích chào bán, đảm bảo lợi ích của cổ đông, Công ty và tuân thủ quy định của pháp luật và báo cáo Đại hội cổ đông trong kỳ họp Đại hội cổ đông gần nhất.
- Chủ động lựa chọn và phê duyệt/ủy quyền phê duyệt các hợp đồng với các đối tác liên quan đến việc tư vấn phát hành, bảo lãnh phát hành hoặc Đại lý phát hành, các đối tác tài chính khác nhằm đảm bảo đợt chào bán thành công theo quy định của pháp luật.
- Chủ động quyết định và triển khai thực hiện các công việc khác (nếu phát sinh) để đảm bảo đợt phát hành thành công.
- Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên đây.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**Tạ Hoài Hạnh**

Số: 06...../2022/CV-BVLV/v: Giải trình biến động LNST của BCTC
hợp nhất năm 2022 sau Kiểm toánHà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Tên Doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Land (BV Land)

Mã chứng khoán: BVL

Mã số Thuế: 0102983609

Trụ sở: Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.355 60999

Công ty CP BV Land xin giải trình nguyên nhân biến động LNST lũy kế năm 2022 trên BCTC quý 4 đã công bố và LNST lũy kế năm 2022 trên BCTC năm sau kiểm toán như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên BCTC quý 4 tự lập: 156.786.178.734 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên BCTC sau kiểm toán: 144.087.001.550 đồng

LNST năm 2022 trên BCTC quý 4 hợp nhất tự lập giảm so với LNST năm 2022 trên BCTC Hợp nhất sau kiểm toán là: 8,10%

Nguyên nhân:

Thu nhập khác năm 2022 trên BCTC quý 4 hợp nhất tự lập giảm 11,94% so với BCTC hợp nhất sau kiểm toán, nguyên nhân do kế toán đã ước tính lại lãi từ giao dịch mua khi hợp nhất với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lilama.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.HCNS; P.TCKT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lý Xuân Anh

Số: 07...../2022/CV-BVL
V/v: Giải trình biến động LNST của BCTC
hợp nhất năm 2022

Hà Nội, ngày 31. tháng 02. năm 2023

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Tên Doanh nghiệp: **Công ty Cổ phần BV Land (BV Land)**

Mã chứng khoán: **BVL**

Mã số Thuế: 0102983609

Trụ sở: Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.355 60999

Công ty BV Land xin giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế của kỳ này so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán Năm 2022: 144.087.001.550 đồng
- Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán Năm 2021: 23.043.165.657 đồng

Lợi nhuận sau thuế năm nay tăng so với cùng kỳ năm trước là: 525,29%

Nguyên nhân:

Năm 2022, Công ty BV Land đã hoàn thành 02 thương vụ M&A với Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama. Do đó tất cả các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022 đều có biến động tăng so với năm 2021.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 93,18% so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân chủ yếu do hợp nhất doanh thu hoạt động kinh doanh của các công ty con.

Thu nhập khác năm nay tăng mạnh đạt 1.868,07% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do khoản lãi phát sinh từ giao dịch mua công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama.

Từ những nguyên nhân trên, lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất kỳ này tăng 525,29% so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.HCNS: P.TCKT

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lý Tuấn Anh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08 - 09
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 41

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

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần BV Land là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609 đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 17 ngày 21/07/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần

Tên tiếng anh: BV LAND JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: BV LAND

Mã chứng khoán: BVL (Upcom)

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty: xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản

Trụ sở chính: Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm 2022 của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Tạ Hoài Hạng	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Tân Thành	Thành viên
Ông	Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên
Ông	Lê Huy Giang	Thành viên
Bà	Phạm Trí Thành	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông	Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 21/07/2022)
Ông	Lê Huy Giang	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 21/07/2022)
Ông	Lê Huy Giang	Phó Giám đốc
Ông	Lưu Vũ Trường Dạm	Phó Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 21/07/2022)
Bà	Nguyễn Thị Hoa	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Bà	Nguyễn Thị Thủy Nga	Trưởng ban kiểm soát
Ông	Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên
Ông	Vũ Thị Thu Hương	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 21/07/2022)
-----	-------------	---

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

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

5. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

6. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Số: B1222147-HN/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã 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.

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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

41-
HÁI
T
T
T
E
NG



MOORE AISC

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần BV Land cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 18 tháng 03 năm 2022.



Phạm Xuân Sơn

Giám đốc

Giấy CNDKHNKT số 1450-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tín Học MOORE AISC

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Phan Công Văn

Kiểm toán viên

Giấy CNDKHNKT số 5298-2021-005-1

20/03/2023
H
VHH
N
H
ISC
-TP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.510.164.127.219	420.326.849.369
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	145.427.046.462	38.086.121.003
1. Tiền	111		21.825.796.748	15.586.121.003
2. Các khoản tương đương tiền	112		123.601.249.714	22.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	93.984.000.000	60.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		93.984.000.000	60.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		619.584.589.658	262.493.283.031
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	367.884.622.981	171.246.084.717
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	18.703.981.911	24.511.792.029
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	135.900.000.000	38.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	118.197.104.366	28.931.341.286
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(21.101.119.600)	(195.935.001)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	593.104.529.461	58.707.070.915
1. Hàng tồn kho	141		593.104.529.461	58.707.070.915
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		58.063.961.638	1.040.374.420
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	27.233.585.169	280.170.062
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		29.565.348.270	760.204.358
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	1.265.028.199	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		315.295.522.023	97.229.363.190
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.230.000.000	690.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	1.230.000.000	690.000.000
II. Tài sản cố định	220		31.223.911.180	30.498.986.085
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	31.223.911.180	30.498.986.085
- Nguyên giá	222		68.054.360.047	65.440.697.049
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.830.448.867)	(34.941.710.964)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	237.847.340.048	16.545.805.258
- Nguyên giá	231		249.839.956.934	30.340.370.156
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.992.616.886)	(13.794.564.898)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	600.000.000	600.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		946.275.000	946.275.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(346.275.000)	(346.275.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		44.394.270.795	48.894.571.847
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.535.563.054	2.518.697.021
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20	3.107.957.890	-
3. Lợi thế thương mại	269	V.12	39.750.749.851	46.375.874.826
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.825.459.649.242	517.556.212.559

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		902.121.495.099	221.134.902.798
I. Nợ ngắn hạn	310		524.422.226.661	205.031.057.688
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	125.384.118.077	77.372.309.103
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	130.904.859.517	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	16.478.629.319	3.997.281.921
4. Phải trả người lao động	314		10.490.218.782	4.882.598.720
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	4.634.125.154	197.495.431
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	860.231.634	456.542.928
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	31.972.636.096	4.229.598.706
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	201.192.518.906	111.904.710.115
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.504.889.176	1.990.520.764
II. Nợ dài hạn	330		377.699.268.438	16.103.845.110
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	29.816.516.774	15.435.406.577
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	345.715.001.099	-
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	2.167.750.565	668.438.533
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		923.338.154.143	296.421.309.761
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	923.338.154.143	296.421.309.761
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		573.128.000.000	231.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		573.128.000.000	231.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(286.000.000)	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.035.966.778	4.843.363.943
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		140.335.560.528	25.404.493.508
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.359.816.208	4.806.001.043
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		122.975.744.320	20.598.492.465
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		198.124.626.837	35.173.452.310
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.825.459.649.242	517.556.212.559

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ĐỨC LƯU



NGUYỄN THỊ HOA



LÝ TUẤN ANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.158.344.511.432	599.622.251.490
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	1.158.344.511.432	599.622.251.490
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	925.230.559.416	521.794.124.461
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		233.113.952.016	77.828.127.029
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	11.728.736.292	9.812.960.218
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	34.282.018.116	9.828.280.956
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.866.993.393	4.405.158.002
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	48.647.215.386	26.665.233.089
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	44.852.373.584	21.889.442.219
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		117.061.081.222	29.258.130.983
12. Thu nhập khác	31	VI.7	60.616.511.702	3.079.994.596
13. Chi phí khác	32	VI.8	7.306.781.624	1.642.452.207
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		53.309.730.078	1.437.542.389
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		170.370.811.300	30.695.673.372
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	26.564.397.504	7.652.507.715
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(280.587.754)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		144.087.001.550	23.043.165.657
Cổ đông của Công ty mẹ	61		123.322.995.993	20.598.492.465
Cổ đông không kiểm soát	62		20.764.005.557	2.444.673.192
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	2.169	841
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	2.169	841

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ĐỨC LƯU



NGUYỄN THỊ HOA



LÝ TUẤN ANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		170.370.811.300	30.695.673.372
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		(46.659.141.996)	10.601.908.723
- Các khoản dự phòng	03		22.404.496.631	(1.035.286.467)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.146.918.110)	(9.812.597.428)
- Chi phí lãi vay	06		30.885.893.534	4.405.158.002
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		164.855.141.359	34.854.856.202
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải thu	09		29.251.228.216	(153.693.387.240)
- Tăng (+), giảm (+) hàng tồn kho	10		32.623.311.208	(8.303.015.221)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		16.947.824.003	51.232.900.507
- Tăng (+), giảm (-) chi phí trả trước	12		(15.034.730.197)	1.122.603.358
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28.027.916.194)	(4.370.022.571)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.380.259.231)	(6.658.689.406)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.494.732.257)	(574.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		178.739.866.907	(86.389.154.371)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.906.146.364)	(10.508.694.165)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		418.181.818	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(71.614.058.905)	(71.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		68.730.058.905	99.630.058.905
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(77.805.281.566)	68.705.898
6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.345.437.029	7.429.298.165
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(72.831.809.083)	25.619.368.803

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành (cổ đông không kiểm soát tại công ty con)	32		-	11.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		370.959.653.979	243.576.163.422
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(363.376.828.145)	(184.574.465.554)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.149.958.199)	(1.354.103.132)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.432.867.635	68.647.594.736
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		107.340.925.459	7.877.809.168
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		38.086.121.003	30.208.311.835
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70		145.427.046.462	38.086.121.003

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ĐỨC LƯU



NGUYỄN THỊ HOA



LÝ TUẤN ANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thông tin chung về Công ty**

Công ty Cổ phần BV Land là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609 đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 17 ngày 21/07/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 17 ngày 21/07/2022 là: 573.128.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi ba tỷ, một trăm hai mươi tám triệu đồng chẵn).

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

Tên tiếng anh: BV LAND JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: BV LAND

Mã chứng khoán: BVL (Upcom)

Trụ sở chính: Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

2. Lĩnh vực kinh doanh chính:

Xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn bất động sản - Sàn giao dịch bất động sản (Điều 69 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 24 Thông tư 11/2015/TT-BXD;);
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: San lấp mặt bằng, lắp đặt điện, nước các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp ;
- Đại lý môi giới, đấu giá hàng hóa.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất:

Không có

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 52 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 39 nhân viên)**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1. Tổng số các Công ty con:**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 3 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp)**7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có ba (03) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	Kinh doanh xe máy, cho thuê tài sản, kiốt chợ	65.26%	65.26%	65.26%
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	Xây lắp, tư vấn thiết kế, kinh doanh nhà ở, văn phòng	75.29%	75.29%	75.29%
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ môi giới và quản lý chung cư.	79.95%	79.95%	79.95%

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land được lập theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần BV Land (Công ty mẹ) và 03 (ba) Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama, Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai, Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Số dư các khoản mục công nợ nội bộ trên Bảng cân đối kế toán, các giao dịch nội bộ và các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh giữa Công ty mẹ và Các công ty con được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chỉ phi tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của nhà đầu tư trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của bên được đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của nhà đầu tư. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại TSCĐ, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

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

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

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

- + 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.
- + Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

Khi bán khoản đầu tư vào cổ phiếu của doanh nghiệp khác dưới hình thức hoán đổi cổ phiếu, Công ty xác định và ghi nhận theo giá trị hợp lý của cổ phiếu nhận về tại thời điểm trao đổi. Phần chênh lệch (nếu có) giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu nhận về và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mang đi trao đổi được phản ánh là doanh thu tài chính hoặc chi phí tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày báo cáo kết thúc. Các khoản phải thu khó đòi có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp):**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo phương pháp bình quân gia quyền.**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.**Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:** chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng công trình cụ thể**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	8 - 20 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 8 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

9. Nguyên tắc ghi nhận 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. Các khoản chi phí trả trước bao gồm lợi thế quyền thuê đất, chi phí thẩm định dự án và chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng.**10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả (tiếp)

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sẽ phải chi trong thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh; chi phí lãi tiền vay; chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; chi phí phải trả về tiền lương nghỉ phép... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm dự phòng phải trả tái cơ cấu doanh nghiệp, dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm, dự phòng bảo hành công trình xây dựng, dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của pháp luật, dự phòng cho việc sửa chữa, bảo dưỡng TSCĐ định kỳ (theo yêu cầu kỹ thuật) và dự phòng phải trả đối với hợp đồng có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó.

 2/2
 HH
 N
 HI
 SC
 TP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

17. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. 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"

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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 trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. 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; 2. 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; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 - Doanh thu và thu nhập khác, bao gồm: lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thông báo lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng, cổ tức lợi nhuận được chia, lãi thu được từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

21. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...). Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp đã ghi nhận không được coi là chi phí được trừ khi tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

23. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

24. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

25. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Công ty trình bày Báo cáo bộ phận trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo lĩnh vực kinh doanh.

26. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các loại thuế, phí khác thực hiện theo quy định về thuế, phí hiện hành của Nhà nước.

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
Tiền	21.825.796.748	15.586.121.003
Tiền mặt	1.118.059.850	224.040.743
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.707.736.898	15.362.080.260
Các khoản tương đương tiền (i)	123.601.249.714	22.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	123.601.249.714	22.500.000.000
Cộng	145.427.046.462	38.086.121.003

(i) Thông tin về các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
NH TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	250.000.000	8.000.000.000
NH Liên doanh Việt Nga - CN Sở Giao Dịch	2.000.000.000	7.500.000.000
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	3.800.000.000	-
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	36.000.000.000	-
NH TMCP Quân đội - CN Hòa Lạc	75.751.249.714	-
NH TMCP Quân đội - CN Sơn Tây	5.800.000.000	-
NH TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Đa	-	7.000.000.000
	123.601.249.714	22.500.000.000

Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là các hợp đồng tiền gửi có kì hạn 1 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,7%/năm đến 6,0%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	93.984.000.000	93.984.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Sở giao dịch (i)	4.184.000.000	4.184.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Giang (ii)	29.800.000.000	29.800.000.000	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn - CN Nam Đồng Nai (iii)	93.984.000.000	93.984.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Cộng				

(i) Bao gồm 7 hợp đồng tiền gửi có kì hạn 6 tháng với lãi suất 9,6%/năm.

(ii) Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kì hạn 1 năm với lãi suất 6,4%/năm.

(iii) Bao gồm 2 hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kì hạn 6 tháng với lãi suất 8,5%/năm và 9%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	946.275.000	(346.275.000)	946.275.000	(346.275.000)
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông (i)	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương (ii)	346.275.000	(346.275.000)	346.275.000	(346.275.000)
Cộng	946.275.000	(346.275.000)	946.275.000	(346.275.000)

(i) Khoản đầu tư này chiếm 24% vốn góp của Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông. Hoạt động chính của Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông là cung cấp dịch vụ ăn uống, chế biến sản phẩm phục vụ bữa ăn người lao động; kinh doanh thực phẩm các loại qua chế biến, giết mổ và kinh doanh thực phẩm tươi sống.

(ii) Khoản đầu tư này chiếm 34,76 % vốn góp của Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương. Hoạt động chính của Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương là trung tâm ngoại ngữ, tin học. Trước đây, cơ sở này là đơn vị trực thuộc của Công ty, hiện nay Công ty này không hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	367.884.622.981	(4.884.659.462)	171.246.084.717	(64.785.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	64.124.539.457	-	48.754.121.086	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	-	-	34.281.125.003	-
Công ty CP Đầu tư Rivera	16.921.303.569	-	75.490.013.483	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	-	-	7.103.704.334	-
Công ty CP Đầu tư XD và kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	(3.119.475.509)	-	-
Khách hàng mua dự án Nam Đồng Lạc Ngân	250.058.572.500	-	-	-
Khách hàng mua dự án Diamond Hill	17.662.376.007	-	-	-
Các khách hàng khác	12.878.880.431	(1.765.183.953)	5.617.120.811	(64.785.000)
Cộng	367.884.622.981	(4.884.659.462)	171.246.084.717	(64.785.000)
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	-	-	34.281.125.003	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	-	-	7.103.704.334	-
Công ty cổ phần TA Asset Management	19.071.500.000	-	-	-
Cộng	19.071.500.000	-	41.384.829.337	-
4. Trả trước cho người bán				
	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	18.703.981.911	(812.637.553)	24.511.792.029	(131.150.001)
Công ty TNHH Vũ Hữu Vinh	7.624.350.000	-	955.600.000	-
Công ty Honda Việt Nam	5.939.825.191	-	3.223.932.208	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng XLN	906.579.193	-	-	-
Công ty cổ phần Cửa nhôm 3GDOOR Việt Nam	-	-	4.952.071.989	-
Chi nhánh Công ty TNHH Fujitec Việt Nam Tại Hà Nội	-	-	3.319.800.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Bravat Miền Bắc	-	-	2.044.294.560	-
Công ty Cổ phần Lecmax Việt Nam	-	-	1.959.069.724	-
Công ty TNHH Thương Mại Và Xây Dựng Đức Anh HTT	-	-	5.151.777.531	-
Các khách hàng khác	4.233.227.527	(812.637.553)	2.905.246.017	(131.150.001)
Cộng	18.703.981.911	(812.637.553)	24.511.792.029	(131.150.001)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4 Trả trước cho người bán (tiếp)	31/12/2022		01/01/2022	
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần BV Asset	56.000.000	-	-	-
Cộng	56.000.000	-	-	-

5. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	135.900.000.000	-	38.000.000.000	-
Công ty Cổ phần TA ASSET Management (1)	64.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần BV Asset (2)	33.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Ngô Thị Hải Yến (3)	13.000.000.000	-	-	-
Tạ Gia Bảo (3)	12.900.000.000	-	-	-
Tạ Thu Thanh (3)	10.700.000.000	-	-	-
Đỗ Tiến Duyệt (3)	2.100.000.000	-	-	-
Tạ Thị Nga (3)	200.000.000	-	-	-
Cộng	135.900.000.000	-	38.000.000.000	-

b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan

Công ty Cổ phần BV Asset (2)	33.000.000.000	-	38.000.000.000	-
Công ty Cổ phần TA ASSET Management (1)	64.000.000.000	-	-	-
Cộng	97.000.000.000	-	38.000.000.000	-

(1) Gồm các hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty CP TA Asset management với số tiền vay là 64.000.000.000 VNĐ; mục đích vay: sử dụng đầu tư kinh doanh hợp pháp; lãi suất 4%/năm; thời hạn vay: 3 tháng; không có tài sản đảm bảo

(2) Cho vay theo hợp đồng số 18/BVA-Donatraco ngày 17/11/2020; thời hạn vay: không thời hạn; mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất thay đổi theo phụ lục hợp đồng, không có tài sản đảm bảo, đã tắt toán sau niên độ.

(3) Gồm các hợp đồng cho vay vốn cá nhân, lãi suất cho vay từ 3,5%-4%/năm, thời hạn vay: không kỳ hạn, không có tài sản đảm bảo.

6. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (2)	-	-	11.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt (1), (3)	23.475.887.961	-	10.992.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.255.119.706	-	2.863.383.559	-
Công ty cổ phần xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	(742.908.320)	-	-
Tam ứng	71.908.541.254	-	2.826.644.250	-
Ký cược, ký quỹ	1.959.950.713	-	131.000.000	-
Các khoản phải thu khác	16.536.307.132	(14.660.914.266)	1.118.313.477	-
Cộng	118.197.104.366	(15.403.822.586)	28.931.341.286	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp)	31/12/2022		01/01/2022	
b. Dài hạn	1.230.000.000	-	690.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.230.000.000	-	690.000.000	-
Cộng	1.230.000.000	-	690.000.000	-
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Tại Công ty BV Land				
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (2)	-	-	11.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt (1)	-	-	10.992.000.000	-
Công ty CP BV Asset (đặt cọc thuê văn phòng)	121.000.000	-	121.000.000	-
Tại Công ty Lilama				
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt (3)	23.475.887.961	-	-	-
Tại Công ty Donatraco				
Công ty CP BV Asset (lãi cho vay)	464.219.177	-	2.456.986.301	-
Tại Công ty Areca				
Công ty CP TA ASSET Management (lãi cho vay)	992.109.589	-	-	-
Cộng	25.053.216.727	-	24.569.986.301	-

(1) Phần góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHTKD/BVG-VEC ngày 12/01/2018 giữa công ty CP Tập đoàn Bách Việt và Công ty CP BV Land (trước là Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaenco) về việc xây dựng dự án chung cư Bách Việt Areca thuộc khu đô thị Bách Việt Lake Garden, phường Dĩnh Kế, TP Bắc Giang. Theo hợp đồng Công ty CP Tập đoàn Bách Việt và Công ty Cổ phần BV Land cùng nhau hợp tác để thực hiện dự án chung cư Bách Việt Areca (Công ty CP Tập đoàn Bách Việt là chủ đầu tư), trong đó tổng vốn góp của các bên bằng 20% giá trị tổng mức đầu tư tương ứng với số tiền 54.960.000.000 đồng với tỷ lệ góp vốn của các bên như sau: Giá trị vốn góp của Công ty CP Tập đoàn Bách Việt là 43.968.000.000 đồng (chiếm 80%), giá trị vốn góp của BV Land là 10.992.000.000 đồng (chiếm 20%). Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp. Công ty CP BV Land đã thu hồi toàn bộ vốn góp bằng tiền gửi ngân hàng.

(2) Đầu năm: Phần góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HDDT/2021 ngày 08/10/2021 giữa công ty CP Tập đoàn Bách Việt (BV Group), Công ty CP BV Land (BV Land), Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (Areca) và Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG (TMG) về việc thành lập Liên danh nhà đầu tư để tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư của Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Theo đó, Areca sẽ là đại diện Liên danh tiến hành các thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án và sử dụng con dấu của Areca để giao dịch; trong đó tổng vốn đầu tư của dự án sẽ được xác định trên cơ sở quy hoạch 1/500 được phê duyệt; tỉ lệ vốn góp của các bên như sau: Areca góp 32%; BV Group góp 17%; BV Land góp 31% và TMG góp 20% phần vốn góp của Chủ đầu tư, tỉ lệ vốn góp nêu trên sẽ được điều chỉnh theo số vốn góp thực tế của mỗi bên. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp. Tháng 8 năm 2022, Areca đã trở thành công ty con của BV Land.

(3) Khoản phải thu Công ty CP Tập đoàn Bách Việt là góp vốn theo HDLD số 169/HDLĐ-BVLG ký ngày 23/09/2011 của DA Bách Việt Lake Garden số tiền: 15.628.151.900 đồng. Trong năm đã thu hồi lại toàn bộ tiền gốc bằng tiền gửi ngân hàng; số dư tại 31/12/2022 là khoản phải thu Công ty CP Tập đoàn Bách Việt về việc phân chia lợi nhuận dự án Bách Việt Lake Garden theo HDLD số 169/HDLĐ-BVLG ký ngày 23/09/2011, số tiền: 23.475.887.961 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nợ xấu	31/12/2022		01/01/2022	
	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 hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	17.197.199.070	-	195.935.001	-
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm				
Tổng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự an toàn xã hội	1.217.074.000	-	-	-
Phạm Trường Giang	2.788.564.642	-	-	-
Nguyễn Văn Hải	1.437.892.114	-	-	-
Hoàng Văn Hà	810.844.937	-	-	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghiệp và Đô thị Việt Nam	198.800.000	-	-	-
Các khách hàng khác	10.744.023.377	-	195.935.001	-
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm				
Công ty CP xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	318.389.280	-	-
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 1 năm đến dưới 2 năm				
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C (tên cũ: Công ty CP ĐTXD và KT Vinaconex)	6.322.024.420	3.161.012.210	-	-
Các khách hàng khác	6.238.951.017	3.119.475.509	-	-
	83.073.403	41.536.701	-	-
Cộng	24.580.521.090	3.479.401.490	195.935.001	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	-	-	23.072.830	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	175.307.373.117	-	26.502.003.377	-
Hàng hóa (2)	47.811.780.962	-	32.181.994.708	-
Thành phẩm bất động sản (2)	369.985.375.382	-	-	-
Cộng	593.104.529.461	-	58.707.070.915	-

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tại BV Land				
Dự án Diamond Hill	-	-	20.146.403.451	-
Dự án Nam Đồng Lạc Ngân	-	-	2.872.750.413	-
Dự án Cải tạo và chỉnh trang Sông Cỏ, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.453.096.196	-	591.423.128	-
Dự án: Khu nhà ở đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba	1.427.911.580	-	-	-
Dự án khu không gian văn hóa quan họ làng Khả Lý Thượng, xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.105.356.364	-	631.318.714	-
Dự án khu đô thị Đông Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang	1.204.284.705	-	695.505.699	-
Dự án khu đô thị tại xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.268.781.629	-	596.044.839	-
Các dự án khác	1.805.594.170	-	968.557.133	-
Tại Công ty Lilama				
Dự án Nam đồng lạc Ngân (i)	148.116.784.561	-	-	-
Dự án Thanh Ba	2.133.648.573	-	-	-
Dự án KĐT phía Tây thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn	1.815.766.840	-	-	-
Dự án Golf Thanh Sơn	981.175.220	-	-	-
Dự án ARECA Sơn Đồng	7.712.646.974	-	-	-
Dự án KĐT thị trấn tại xã Tự Lan, Trung Sơn, huyện Việt Yên	1.092.744.708	-	-	-
Các dự án khác	2.137.419.492	-	-	-
Tại Công ty Areca				
ĐA KDTM Phía Tây Đình Trĩ (CPTVDTXD)	3.052.162.105	-	-	-
Cộng	175.307.373.117	-	26.502.003.377	-

(i) Giá trị 53 căn liền kề và biệt thự chưa bàn giao và chưa bán tại thời điểm 31/12/2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho (tiếp)

(2) Chi tiết hàng hóa và thành phẩm bất động sản

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Giá trị 271 căn chung cư tại dự án Diamond Hill chưa bàn giao hoặc chưa bán.	369.985.375.382	-	-	-
- Giá trị xe máy, phụ tùng sửa chữa	47.484.939.243	-	32.181.994.708	-
- Hàng hóa khác	326.841.719	-	-	-
Cộng	417.470.314.625	-	32.181.994.708	-

9. Chi phí trả trước**a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Chi phí môi giới, bán hàng, marketing (1)

Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ

b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa

Cộng

	31/12/2022	01/01/2022
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	27.233.585.169	280.170.062
Chi phí môi giới, bán hàng, marketing (1)	26.764.783.803	-
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	468.801.366	280.170.062
b. Chi phí trả trước dài hạn	1.535.563.054	2.518.697.021
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa	1.535.563.054	2.518.697.021
Cộng	28.769.148.223	2.798.867.083

(1) Chi phí môi giới, bán hàng, marketing dự án Diamond Hill và dự án Nam Đồng Lạc Ngân.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ						
Số dư 01/01/2022	47.573.743.550	11.489.415.881	5.433.417.216	944.120.402	-	65.440.697.049
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	107.845.560	-	-	-	-	107.845.560
Mua sắm mới	-	-	1.407.986.364	144.895.000	353.265.000	1.906.146.364
Tăng do hợp nhất	-	-	7.364.202.366	138.530.177	38.000.000	7.502.732.543
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.331.059.910)	-	-	(1.331.059.910)
Giảm khác	(5.514.061.559)	-	-	(95.940.000)	-	(5.514.061.559)
Số dư 31/12/2022	42.167.527.551	11.489.415.881	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.054.360.047
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư 01/01/2022	19.119.279.859	11.136.653.863	4.293.725.840	392.051.402	-	34.941.710.964
Trích khấu hao trong năm	1.880.717.055	87.243.246	707.663.609	151.308.373	39.709.375	2.866.641.658
Tăng do hợp nhất	-	-	3.399.950.049	138.530.177	38.000.000	3.576.480.226
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.331.059.910)	-	-	(1.331.059.910)
Giảm khác	(3.127.384.071)	-	-	(95.940.000)	-	(3.223.324.071)
Số dư 31/12/2022	17.872.612.843	11.223.897.109	7.070.279.588	585.949.952	77.709.375	36.830.448.867
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư 01/01/2022	28.454.463.691	352.762.018	1.139.691.376	552.069.000	-	30.498.986.085
Số dư 31/12/2022	24.294.914.708	265.518.772	5.804.266.448	545.655.627	313.555.625	31.223.911.180

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.819.756.658 đồng.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 30.504.573.061 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Nhà và quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	30.340.370.156	-	30.340.370.156
Tăng do hợp nhất	-	222.840.977.246	222.840.977.246
Giảm khác (i)	(3.341.390.468)	-	(3.341.390.468)
Số dư cuối năm	26.998.979.688	222.840.977.246	249.839.956.934
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	13.794.564.898	-	13.794.564.898
Khấu hao trong năm	584.317.995	821.843.991	1.406.161.986
Giảm khác (i)	(3.208.109.998)	-	(3.208.109.998)
Số dư cuối năm	11.170.772.895	821.843.991	11.992.616.886
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	16.545.805.258	-	16.545.805.258
Số dư cuối năm	15.828.206.793	222.019.133.255	237.847.340.048

(i) Phá dỡ tại Công ty Cổ phần sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 237.838.889.913 đồng

* Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.278.02.000 đồng

12. Lợi thế thương mại

	31/12/2022	01/01/2022
- Số dư đầu năm	46.375.874.826	53.000.999.801
- Phân bổ trong năm	6.625.124.975	6.625.124.975
- Số dư cuối năm	39.750.749.851	46.375.874.826

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. Phải trả người bán ngắn hạn				
Công Ty Cổ Phần Xây dựng Balimas	71.411.665.031	71.411.665.031	-	-
Công ty Cổ phần ĐT XD và thương mại Thịnh Cường	17.752.725.289	17.752.725.289	23.335.726.461	23.335.726.461
Công ty CP thương mại xây lắp Gia Lộc	7.146.155.610	7.146.155.610	456.102.929	456.102.929
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc	4.045.004.603	4.045.004.603	-	-
Các đối tượng khác	25.028.567.544	25.028.567.544	53.580.479.713	53.580.479.713
Cộng	125.384.118.077	125.384.118.077	77.372.309.103	77.372.309.103

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả người bán (tiếp)

	Số có khả năng		Số có khả năng trả	
	Giá trị	trả nợ	Giá trị	nợ
b. Phải trả người bán là bên liên quan				
Tại Công ty BV Land	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	-	-	1.987.930.685	1.987.930.685
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	-	-	261.310.758	261.310.758
Tại Công ty Lilama				
Công ty CP Dịch vụ ẩm thực Lychee	261.988.800	261.988.800	-	-
Cộng	261.988.800	261.988.800	2.249.241.443	2.249.241.443

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước bán căn hộ Diamond Hill	115.090.088.469	-
Người mua trả tiền trước bán đất nền Nam đồng Lạc Ngàn	11.521.019.598	-
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng Quận Nam Từ Liêm	3.784.278.000	-
Các đối tượng khác	509.473.450	-
Cộng	130.904.859.517	-

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	68.769.899.134	67.421.589.168	1.348.309.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	3.974.052.153	31.478.456.390	20.380.259.231	15.072.249.312
Thuế thu nhập cá nhân	23.229.768	1.613.505.801	1.578.665.528	58.070.041
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	-	1.407.205.466	1.407.205.466	-
Các loại thuế khác	-	22.000.000	22.000.000	-
Cộng	3.997.281.921	103.291.066.791	90.809.719.393	16.478.629.319
b. Phải thu				
Thuế GTGT phải nộp	-	1.261.181.758	-	1.261.181.758
Thuế thu nhập cá nhân	-	3.846.441	-	3.846.441
Cộng	-	1.265.028.199	-	1.265.028.199

(*) Trong đó:

- Số thuế phải nộp:

+ Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ:

26.564.397.504

+ Chi phí thuế TNDN tăng do hợp nhất:

4.818.949.597

+ Chi phí thuế TNDN phải nộp theo BB kiểm tra thuế tại BV Land

55.004.671

+ Chi phí thuế nhà thầu nước ngoài:

40.104.618

31.478.456.390

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2022	01/01/2022
16. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí lãi vay	2.893.112.770	35.135.431
Chi phí khác	1.741.012.384	162.360.000
b. Dài hạn	-	-
Cộng	4.634.125.154	197.495.431
17. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê tài sản	860.231.634	456.542.928
Cộng	860.231.634	456.542.928
18. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	31.972.636.096	4.229.598.706
Kinh phí công đoàn	358.871.979	220.707.573
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	6.189.108	25.810.463
Kinh phí bảo trì dự án Diamond Hill	4.333.262.806	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.172.439.786	-
Lãi chia cho bên liên doanh	2.147.112.547	2.519.286.362
Cổ tức phải trả	888.838.669	1.425.196.868
Phải trả khác	65.921.201	38.597.440
Cộng	31.972.636.096	4.229.598.706
b. Dài hạn	29.816.516.774	15.435.406.577
- Nhận ký cược ký quỹ	4.969.300.000	4.918.100.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (hợp tác kinh doanh)	24.834.315.678	10.517.306.577
+ Nguyễn Tri Nhẫn (1)	-	5.258.653.289
+ Đỗ Hoàng Minh Thành (1)	5.258.653.288	5.258.653.288
+ Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng TMG (2)	12.000.000.000	-
+ Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bách Việt(2)	7.000.000.000	-
+ Lãi tiền gửi được chia	575.662.390	-
- Phải trả khác	12.901.096	-
Cộng	29.816.516.774	15.435.406.577
c. Phải trả khác là các bên liên quan		
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bách Việt (2)	7.212.086.144	-
Cộng	7.212.086.144	-

(1) Hợp đồng liên kết góp vốn kinh doanh số 01/LKKD-HĐ 02 ngày 05/09/2002, theo đó Donatraco các bên sẽ góp vốn đầu tư và kinh doanh cửa hàng Head Long Khánh, kết quả phân chia từ lợi nhuận sau thuế của Head Long Khánh 2 cho các bên tham gia (Công ty - Ông Nhẫn - Ông Thành) theo tỉ lệ 50:25:25. Ngày 29/03/2022, Ông Nhẫn đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của mình cho Công ty, theo đó tỉ lệ phân chia lợi nhuận giữa Công ty và ông Thành là 75:25.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18 Phải trả khác (tiếp)

(2) Thỏa thuận liên danh số 10/2021/TTDL ngày 05/10/2021 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (Areca), Công ty Cổ phần BVLand (BV Land), Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (BV Group) và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG (TMG), theo đó các thành viên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới phía Tây Đình Trì, thành phố Bắc Giang, tên viết tắt: liên danh Areca - BV (Areca là đơn vị đứng đầu Liên danh). Ngày 30/11/2021 Liên danh được lựa chọn là nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây Đình Trì, thành phố Bắc Giang; tổng vốn góp của các bên liên danh theo thỏa thuận số 10/2021/TTDL ngày 05/10/2021 là 60 tỷ, trong đó vốn góp của các bên liên danh Areca - BV Land - BV Group - TMG lần lượt là 19,2 tỷ, 10,2 tỷ, 18,6 tỷ và 12 tỷ; tương ứng với tỉ lệ 32%, 17%, 31% và 20%. Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính BV Land, TMG đã góp đủ vốn bằng tiền gửi Ngân hàng theo thỏa thuận, BV Group đã góp được 7 tỷ đồng.

19. Dự phòng phải trả**Dài hạn**

Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco

31/12/2022**01/01/2022**

1.568.438.533

668.438.533

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

599.312.032

-

Cộng**2.167.750.565****668.438.533****20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả****31/12/2022****01/01/2022****Tài sản thuế thu nhập hoãn lại****3.107.957.890****-**

- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại

20%

- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

3.107.957.890

-

Cộng**3.107.957.890****-**

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Mẫu số B 09 - DN

Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022		Trong năm			01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Phát sinh tăng	Tăng do hợp nhất	Phát sinh giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn							
Vay ngắn hạn	201.192.518.906	201.192.518.906	365.312.219.067	800.000.000	276.824.410.276	111.904.710.115	111.904.710.115
Tại Công ty BV Land	41.192.518.906	41.192.518.906	205.312.219.067	800.000.000	276.824.410.276	111.904.710.115	111.904.710.115
N ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đống Đa	-	-	-	-	4.037.595.674	4.037.595.674	4.037.595.674
N ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	2.739.957.891	2.739.957.891	5.442.637.604	-	23.054.642.613	20.351.962.900	20.351.962.900
N ngân hàng Liên doanh Việt - Nga - CN Sở giao dịch (2)	22.612.998.160	22.612.998.160	138.472.245.846	-	180.964.910.523	65.105.662.837	65.105.662.837
Tại Công ty Lilama	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần TG Capital	-	-	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-	-
Công ty cổ phần BV Bavella	-	-	5.500.000.000	-	5.500.000.000	-	-
Nguyễn Thị Thảo	-	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-	-
Tại công ty Donatraco	-	-	-	-	-	-	-
N ngân hàng Công Thương Việt Nam - CN Đống Đa	-	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
N ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN Biên Hòa (3)	15.839.562.855	15.839.562.855	26.097.335.617	-	12.667.261.466	2.409.488.704	2.409.488.704
Tại công ty Areca	-	-	-	800.000.000	800.000.000	-	-
Ông Nguyễn Đức Lưu	-	-	-	-	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000	-	-	-	-
Tại Công ty Lilama	-	-	-	-	-	-	-
N ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000	-	-	-	-
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	345.715.001.099	345.715.001.099	165.647.434.912	426.619.984.056	246.552.417.869	-	-
Tại Công ty Lilama	-	-	-	-	-	-	-
N ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (3)	241.507.872.766	241.507.872.766	147.747.343.706	110.312.946.929	16.552.417.869	-	-
N ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc (4)	104.207.128.333	104.207.128.333	17.900.091.206	316.307.037.127	230.000.000.000	-	-
Cộng	546.907.520.005	546.907.520.005	530.959.653.979	427.419.984.056	523.376.828.145	111.904.710.115	111.904.710.115

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính

Trang 32



Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

Thuyết minh chi tiết vay các khoản vay:

Tại Công ty BV Land

- (1) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2022/CTD/VCBTX-BVL ký ngày 03/08/2022 giữa ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Công ty CP BV Land, giới hạn cấp tín dụng là 25.000.000.000 đồng; mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực; Biện pháp bảo đảm của hợp đồng:
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư số E1004- Tòa tháp Đông - Indochina Plaza Hà Nội, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch vọng hầu, quận Cầu Giấy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 208937 do sở tài nguyên Môi trường, thành phố Hà Nội cấp ngày 26/3/2015 cho bà Bùi Thị Thu Hằng và ông Triệu Quang Hiệp, đã sang tên cho ông Tạ Hoài Hạnh và Ngô Thu Hương ngày 29/5/2015 theo hồ sơ số 000124.CN.001
 - Thẻ chấp tài sản là Quyền sở hữu căn hộ chung cư số P2103- tầng 21, nhà ở tiêu chuẩn kết hợp Văn phòng và dịch vụ 101 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, tp Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 472979 mang tên ông Tạ Hoài Hạnh
 - Thẻ chấp tài sản là quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng do ngân hàng lãi trợ theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 01-QĐN/VCBTX-BVL được lập ngày 01/12/2021 giữa cty cổ phần BV Land và Ngân Hàng, các hợp đồng sửa đổi bổ sung (nếu có).
- Lãi suất được quy định cụ thể trong từng hợp đồng vay.

- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 22/HM.141660/HĐTD- SGD ngày 16/8/2022 giữa ngân hàng liên doanh Việt nga chi nhánh Sở giao dịch và Công ty Cổ phần BV Land, hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng; Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 21.03.141660/HĐCC-SGD ngày 25/6/2021 và văn bản sửa đổi bổ sung ngày 25/07/2022, Hợp đồng cầm cố tiền gửi 21.04.141660/HĐCC-SGD ngày 25/10/2021, Hợp đồng thế chấp số 22.01.141660/HĐTC-SGD và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo Hợp đồng. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ.

Tại Công ty Lilama

- (3) Hợp đồng tín dụng số 01/2021/32553/HĐTD ngày 08/06/2021 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama về việc cho vay phục vụ Dự án Tòa chung cư hỗn hợp Diamond Hill tại lô đất C01 và X03 thuộc Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang; Hạn mức cho vay: 300.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm; Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Tòa chung cư hỗn hợp Diamond Hill tại lô đất C01 và X03 thuộc Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang.
- (4) Hợp đồng cho vay số 26286.21.827.39619.TD ngày 27/05/2021 và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama và Ngân hàng thương mại Cổ phần Quân Đội (MB - Chi nhánh Sơn Tây) về việc cho vay tiền sử dụng cho dự án khu nhà ở đô thị phía Nam Đồng Lạc Ngân tại thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ do công ty Lilama là chủ đầu tư; Số tiền cho vay: 375.000.000.000 đồng. Thời hạn vay tối đa 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất quy định tại từng lần nhận nợ; Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ dự án "khu nhà ở đô thị phía Nam Đồng Lạc Ngân" thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama.

Tại Công ty Donatraco

- (5) Theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 281/2022/1311584/HĐTD ngày 13/10/2022, hạn mức 39.500.000.000 đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời gian vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này; Lãi suất cho vay: lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành; Biện pháp bảo đảm tiền vay: theo Hợp đồng thế chấp BĐS số 141A/2020/131584/HĐTC và hợp đồng 277/2022/131584/HĐTC; Tài sản đảm bảo gồm: nhà lồng chợ Biên Hòa, trường mầm non tư thục Ánh Dương, Nhà văn phòng Phường Quyết Thắng, văn phòng tại Phường Trung Dũng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	220.000.000.000	-	3.394.189.760	7.454.001.727	35.846.961.927	266.695.153.414
Tăng trong năm	-	-	1.449.174.183	20.598.492.465	2.444.673.192	24.492.339.840
Tăng vốn	11.000.000.000	-	-	-	-	11.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	20.598.492.465	2.444.673.192	23.043.165.657
Trích các quỹ	-	-	1.449.174.183	-	-	1.449.174.183
Giảm trong năm	-	-	-	(2.648.000.684)	(3.118.182.809)	(5.766.183.493)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(2.779.300.000)	(2.779.300.000)
Trích các quỹ	-	-	-	(2.622.577.713)	(325.349.344)	(2.947.927.057)
Giảm khác	-	-	-	(25.422.971)	(13.533.465)	(38.956.436)
Số dư cuối năm trước	231.000.000.000	-	4.843.363.943	25.404.493.508	25.173.452.310	296.421.309.761
Số dư đầu năm nay	231.000.000.000	-	4.843.363.943	25.404.493.508	25.173.452.310	296.421.309.761
Tăng trong năm	342.128.000.000	-	7.192.602.835	123.322.995.993	169.091.961.065	641.735.559.893
Tăng vốn (i)	342.128.000.000	-	-	-	-	342.128.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	123.322.995.993	20.764.005.557	144.087.001.550
Trích quỹ	-	-	7.192.602.835	-	-	7.192.602.835
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	148.327.955.508	148.327.955.508
Giảm trong năm	-	(286.000.000)	-	(8.391.928.973)	(6.140.786.538)	(14.818.715.511)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	-	(5.613.600.000)	(5.613.600.000)
Trích quỹ (iii)	-	-	-	(8.044.677.300)	(298.775.821)	(8.343.453.121)
Giảm khác (iv)	-	(286.000.000)	-	(347.251.673)	(228.410.717)	(861.662.390)
Số dư cuối năm nay	573.128.000.000	(286.000.000)	12.035.966.778	140.335.560.528	198.124.626.837	923.338.154.143

(i) Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường số 03/2021/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 04/10/2021 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần; số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 34.212.800 cổ phiếu, mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu; cổ phiếu hoán đổi: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Dầu tư xây dựng Lilama, từ đó hoán đổi 1:1, đối tượng hoán đổi Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt 23.312.800 cổ phiếu, Hoàng Ngọc Minh 2.700.000 cổ phiếu, Nguyễn Văn Hưng 2.800.000 cổ phiếu, Nguyễn Thị Thu 1.900.000 cổ phiếu, Tạ Thu Thanh 1.700.000 cổ phiếu và Công ty Cổ phần TG Capital 1.800.000 cổ phiếu.

(ii) Chia cổ tức tại Lilama theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2022/BBH/ĐHĐCĐ-LI ngày 22/04/2022.

(iii) Phân phối lợi nhuận theo nghị quyết số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ-BVL của Đại hội đồng cổ đông Công ty ngày 28/04/2022.

(iv): Phí dịch vụ tư vấn phát hành cổ phiếu và lãi tiền gửi từ khoản góp vốn hợp tác kinh doanh nhằm rồi phải trả Công ty Tập Đoàn Bách Việt và Công ty phát triển Hạ tầng TMG.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Vốn góp chủ sở hữu (tiếp theo)**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn				
Bách Việt	364.428.000.000	63,59%	131.300.000.000	56,84%
Công ty CP BV Asset	42.200.000.000	7,36%	42.200.000.000	18,27%
Công ty CP TG Capital	18.000.000.000	3,14%	-	0,00%
Các cổ đông khác	148.500.000.000	25,91%	57.500.000.000	24,89%
Cộng	573.128.000.000	100%	231.000.000.000	100%

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

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	573.128.000.000	220.000.000.000
Vốn góp đầu năm	231.000.000.000	220.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	342.128.000.000	11.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	573.128.000.000	231.000.000.000
Cổ tức, Lợi nhuận đã chia	5.613.600.000	2.779.300.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.312.800	57.312.800
Cổ phiếu phổ thông	57.312.800	57.312.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.312.800	57.312.800
Cổ phiếu phổ thông	57.312.800	57.312.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	12.035.966.778	4.843.363.943
Cộng	12.035.966.778	4.843.363.943

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

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiến lược của doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa	343.548.017.017	276.662.408.339
Doanh thu hoạt động xây lắp	259.869.225.329	314.541.362.261
Doanh thu kinh doanh bất động sản	526.778.036.764	2.852.310.305
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.149.232.322	5.566.170.585
Cộng	1.158.344.511.432	599.622.251.490
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa	343.548.017.017	276.662.408.339
Doanh thu hoạt động xây lắp	259.869.225.329	314.541.362.261
Doanh thu kinh doanh bất động sản	526.778.036.764	2.852.310.305
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.149.232.322	5.566.170.585
Cộng	1.158.344.511.432	599.622.251.490
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn bán hàng hóa	301.910.781.343	232.516.295.704
Giá vốn hoạt động xây lắp	221.429.238.170	284.201.980.901
Giá vốn kinh doanh bất động sản	393.384.309.834	2.671.422.848
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.506.230.069	2.404.425.008
Cộng	925.230.559.416	521.794.124.461
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.608.736.292	7.119.077.475
Cổ tức, lợi nhuận được chia	120.000.000	2.693.519.953
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	362.790
Cộng	11.728.736.292	9.812.960.218
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	30.885.893.534	4.405.158.002
Chiết khấu thanh toán	1.032.157.602	-
Chi phí tài chính khác	2.363.966.980	5.423.122.954
Cộng	34.282.018.116	9.828.280.956
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên quản lý	22.977.528.970	17.916.731.763
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.590.802.366	2.048.251.752
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.305.324.750	1.403.438.572
Chi phí bảo hành	599.312.032	-
Chi phí bán hàng khác	10.174.247.268	5.296.811.002
Cộng	48.647.215.386	26.665.233.089

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp)	Năm 2022	Năm 2021
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	14.630.997.014	9.289.769.625
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.520.813.588	914.767.007
Thuế, phí, lệ phí	552.048.351	3.530.050
Chi phí dự phòng	6.768.333.920	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.504.846.167	1.989.932.535
Chi phí bằng tiền khác	9.250.209.569	3.066.318.027
Lợi thế thương mại phân bổ	6.625.124.975	6.625.124.975
Cộng	44.852.373.584	21.889.442.219
7. Thu nhập khác	Năm 2022	Năm 2021
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	418.181.818	-
- Lãi từ giao dịch mua rẻ khi hợp nhất kinh doanh	50.931.627.453	-
- Thu nhập khác	9.266.702.431	3.079.994.596
Cộng	60.616.511.702	3.079.994.596
8. Chi phí khác	Năm 2022	Năm 2021
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	261.245.302	-
Chi phí khác	7.045.536.322	1.642.452.207
Cộng	7.306.781.624	1.642.452.207
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	413.966.316.399	339.867.669.615
Chi phí nhân công	37.608.525.984	26.043.068.752
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.688.485.649	3.104.232.931
Chi phí dịch vụ mua ngoài	447.107.299.052	182.057.730.888
Chi phí khác bằng tiền	56.999.487.809	6.911.883.737
Cộng	959.370.114.893	557.984.585.923
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2022	Năm 2021
Công ty Cổ phần BV Land	5.903.076.285	5.284.677.186
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	14.596.082.800	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	5.010.301.133	2.367.830.529
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam	1.054.937.285	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26.564.397.503	7.652.507.715
11. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	123.322.995.993	20.598.492.465
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(208.367.287)
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	56.844.132	22.050.652
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	2.169	944
Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước được tính toán lại do trừ số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Việc tính toán lại mức trích quỹ khen thưởng, phúc lợi làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước tăng từ 841 đồng/cổ phiếu lên 944 đồng/cổ phiếu.		
Cho năm tài chính 2022, Công ty đang tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% lợi nhuận sau thuế TNDN.		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch với các bên liên quan**3.1 Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn
Trường Liên Cấp THCS - TH Vietschool Pandora	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần TA Asset Management	Cổ đông lớn là chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	Cùng tập đoàn
Thành viên Hội đồng Quản trị, ban Tổng Giám đốc	Ban lãnh đạo

3.2 Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2022	Năm 2021
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn		
Thu lại tiền góp vốn hợp tác kinh doanh		10.992.000.000	-
Thu hồi công nợ phải thu		34.281.125.003	15.335.159.151
Thi công xây dựng và quản lý bán hàng		-	19.729.374.625
Thu hồi tiền cho vay		-	18.000.000.000
Lãi cho vay		-	2.456.986.301
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		-	2.693.519.953
Lợi nhuận thực nhận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		-	2.693.519.953
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn		
Mua hàng hóa, dịch vụ		2.870.614.472	1.536.060.000
Thanh toán công nợ phải trả		2.885.914.472	2.026.120.000
Trường Liên Cấp THCS - TH Vietschool Pandora	Cùng Tập đoàn		
Cho vay		2.000.000.000	-
Thu hồi tiền cho vay		2.000.000.000	-
Lãi cho vay		6.794.521	-
Thu hồi lãi cho vay		6.794.521	-
Công ty Cổ phần TA Asset Management	Cổ đông lớn là Chủ tịch HĐQT BVLand		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ		19.071.500.000	-
Cho vay		64.000.000.000	-
Lãi cho vay		992.109.589	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	Cùng Tập đoàn		
Mua hàng hóa dịch vụ		3.083.980.226	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3.2 Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau: (tiếp)

	Mối quan hệ	Năm 2022	Năm 2021
Thanh toán công nợ		2.590.554.326	-
Ông Tạ Hoài Hạnh	Chủ tịch HĐQT	Mượn tài sản thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Thanh Xuân (*)	

(*) Tài sản thế chấp là quyền sở hữu căn hộ chung cư số E1004- Tòa tháp Đông - Indochina Plaza Hà Nội, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch vọng hậu, quận Cầu Giấy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 208937 do sở tài nguyên Môi trường, thành phố Hà Nội cấp ngày 26/3/2015 cho bà Bùi Thị Thu Hằng và ông Triệu Quang Hiệp, đã sang tên cho ông Tạ Hoài Hạnh và Ngô Thu Hương ngày 29/5/2015 theo hồ sơ số 000124.CN.001.

3.3 Số dư với các bên liên quan:

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:	Mối quan hệ	31/12/2022	01/01/2022
Phải thu của khách hàng			
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn	-	34.281.125.003
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama (Trước ngày 05/01/2022)	Cùng Tập đoàn Cổ đông lớn là Chủ tịch HĐQT	-	7.103.704.334
Công ty cổ phần TA Asset Management		19.071.500.000	-
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn	56.000.000	-
Phải thu về cho vay			
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn	33.000.000.000	38.000.000.000
Công ty Cổ phần TA ASSET Management	Cổ đông lớn là Chủ tịch HĐQT	64.000.000.000	-
Phải thu khác			
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn	23.475.887.961	10.992.000.000
Công ty CP BV Asset (lãi cho vay)	Cổ đông lớn	464.219.177	2.456.986.301
Công ty CP BV Asset (đặt cọc thuê văn phòng)	Cổ đông lớn	121.000.000	121.000.000
Công ty CP TA ASSET Management (lãi cho vay)	Cổ đông lớn là Chủ tịch HĐQT	992.109.589	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam trước ngày 01/08/2022)	Cùng Tập đoàn	-	11.000.000.000
Phải trả cho người bán			
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama (Trước ngày 05/01/2022)	Cùng Tập đoàn	-	1.987.930.685
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam trước ngày 01/08/2022)	Cùng Tập đoàn	-	261.310.758
Công ty CP Dịch vụ ẩm thực Lychee	Cùng Tập đoàn	261.988.800	-
Phải trả khác			
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn	7.212.086.144	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3.4 Giao dịch với các bên liên quan khác:**+ Thu nhập của HĐQT Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát**

Họ tên	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
1 Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	414.000.000	505.620.000
2 Nguyễn Vũ Thiện	Chủ tịch HĐQT	251.962.000	246.000.000
Cộng		665.962.000	751.620.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty báo cáo hoạt động trong kỳ theo lĩnh vực kinh doanh: kinh doanh bất động sản, thi công lắp, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo lĩnh vực kinh doanh như sau: (Chi tiết trang 41)

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2022 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và số liệu so sánh năm 2021 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Thẩm định giá Việt Nam.

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lưu



Nguyễn Thị Hoa



Lý Tuấn Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	526.778.036.764	259.869.225.329	343.548.017.017	28.149.232.322	1.158.344.511.432
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ	526.778.036.764	259.869.225.329	343.548.017.017	28.149.232.322	1.158.344.511.432
2. Chi phí	435.904.932.524	242.405.437.836	329.641.390.040	10.778.387.986	1.018.730.148.386
- Giá vốn	393.384.309.834	221.429.238.170	301.910.781.343	8.506.230.069	925.230.559.416
- Chi phí phân bổ	42.520.622.690	20.976.199.666	27.730.608.697	2.272.157.917	93.499.588.970
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	90.873.104.240	17.463.787.493	13.906.626.977	17.370.844.336	139.614.363.046
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	915.899.114	451.829.759	597.320.508	48.942.543	2.013.991.924
5. Tài sản bộ phận	830.160.665.268	409.533.416.213	541.404.596.346	44.360.971.416	1.825.459.649.243
Tổng tài sản	830.160.665.268	409.533.416.213	541.404.596.346	44.360.971.416	1.825.459.649.243
6. Nợ phải trả bộ phận	410.256.003.651	202.386.778.519	267.556.023.006	21.922.689.923	902.121.495.099
Tổng nợ phải trả	410.256.003.651	202.386.778.519	267.556.023.006	21.922.689.923	902.121.495.099

Số: 04...../2022/CV-BVLV/v: Giải trình biến động LNST của BCTC
riêng năm 2022 sau Kiểm toánHà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Tên Doanh nghiệp: **Công ty Cổ phần BV Land (BV Land)**Mã chứng khoán: **BVL**

Mã số Thuế: 0102983609

Trụ sở: Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.355 60999

Công ty CP BV Land xin giải trình nguyên nhân biến động LNST lũy kế năm 2022 tự lập cùng kỳ BCTC quý 4 đã công bố so với LNST trên BCTC năm 2022 sau kiểm toán như sau:

- Lợi nhuận sau thuế lũy kế năm 2022 trên BCTC quý 4 tự lập: 40.226.315.952 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên BCTC sau kiểm toán: 23.930.950.115 đồng

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 trên BCTC sau kiểm toán giảm so với trên BCTC quý 4 tự lập là: 40,51%

Nguyên nhân:

Doanh thu hoạt động tài chính trên BCTC sau Kiểm toán giảm 77,89% so với BCTC tự lập chủ yếu do Kế toán đã ước tính lại giá trị hợp lý khi ghi nhận khoản chia cổ tức của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lilama theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và nhận lãi tiền gửi của khoản vốn góp đầu tư dự án KĐT mới Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.HCNS; P.TCKT

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lý Tuấn Anh

Số: 05.../2022/CV-BVL

V/v: Giải trình biến động LNST của BCTC riêng Năm 2022

Hà Nội, ngày 31. tháng 01. năm 2023

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Tên Doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Land (BV Land)

Mã chứng khoán: BVL

Mã số Thuế: 0102983609

Trụ sở: Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.355 60999

Công ty CP BV Land xin giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế của kỳ này so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán năm 2022: 23.930.950.115 đồng
 - Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán năm 2021: 27.851.934.811 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm nay giảm so với cùng kỳ năm trước là: 14,08%

Nguyên nhân:

Doanh thu hoạt động tài chính năm 2022 giảm so với cùng kỳ năm trước 59,38%, nguyên nhân là do năm 2021 Công ty có 02 khoản doanh thu và thu nhập ngoài kế hoạch, cụ thể: Khoản tạm ứng cổ tức năm 2020 và 2021 từ đơn vị thành viên Donatraco và Khoản thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư với Công ty CP Tập đoàn Bách Việt.

Ngoài ra, năm 2022, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng khoảng 28,8% so với cùng kỳ, chủ yếu tập trung vào khoản mục chi phí lương và chi phí dịch vụ mua ngoài do Công ty tuyển dụng thêm nhân sự, tăng các khoản thưởng cho CBNV nhằm động viên và giữ chân nhân sự tốt.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.HCNS; P.TCKT

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lý Tuấn Anh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
4. BẢO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
5. BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08 - 09
6. BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 33

CHỖ DÁN DẤU

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập:

Công ty Cổ phần BV Land là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609 đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 17 ngày 21/07/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

Hoạt động chủ yếu của Công ty là xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản

Trụ sở chính: Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tên tiếng anh: BV LAND JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: BV LAND

Mã chứng khoán: BVL (Upcom)

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm/kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Tạ Hoài Hạnh	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Tân Thành	Thành viên
Ông	Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên
Ông	Lê Huy Giang	Thành viên
Ông	Phạm Trí Thành	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 21/07/2022)
Ông	Lê Huy Giang	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 21/07/2022)
Ông	Nguyễn Vũ Thiện	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Lưu Vũ Trường Đạm	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21/07/2022)
Bà	Nguyễn Thị Hoa	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Bà	Nguyễn Thị Thúy Nga	Trưởng ban
Bà	Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên
Bà	Vũ Thị Thu Hương	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

4. Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("AISC") đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

6. Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng với Công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Lý Tuấn Anh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Số: B1222147-R/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

**QUỸ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần BV Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

1-0
IÁN
/ TH
TOÁ
J TH
: AI
IG-

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần BV Land cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính tại ngày 18 tháng 03 năm 2022.



Phạm Xuân Sơn

Giám đốc

Giấy CNDKHNKT số 1450-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

**Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán
và Dịch vụ Tin Học MOORE AISC**

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Phan Công Văn

Kiểm toán viên

Giấy CNDKHNKT số 5298-2021-005-1

22-C
H
HH
N
HỘ
IC
TP. H

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		175.817.580.225	317.107.539.859
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.980.543.840	26.545.795.453
1. Tiền	111		930.543.840	11.045.795.453
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.050.000.000	15.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	60.000.000.000	60.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		60.000.000.000	60.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		100.461.504.736	203.417.841.782
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	80.311.320.314	165.751.657.130
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	431.559.001	15.152.252.290
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	19.914.560.422	22.709.867.363
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(195.935.001)	(195.935.001)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	8.265.024.644	26.502.003.377
1. Hàng tồn kho	141		8.265.024.644	26.502.003.377
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		110.507.005	641.899.247
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	2.697.497	62.480.545
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		107.809.508	579.418.702
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		528.268.843.672	123.195.586.554
I. Tài sản cố định	220		1.467.697.606	1.435.786.554
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.467.697.606	1.435.786.554
- Nguyên giá	222		3.353.920.314	3.000.655.314
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.886.222.708)	(1.564.868.760)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	526.731.400.000	121.759.800.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		526.731.400.000	121.759.800.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		69.746.066	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	69.746.066	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		704.086.423.897	440.303.126.413

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		67.961.431.435	169.742.716.779
I. Nợ ngắn hạn	310		67.961.431.435	169.742.716.779
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	36.441.646.996	75.445.892.185
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	2.442.978.833	1.629.263.892
3. Phải trả người lao động	314		2.678.742.470	2.056.466.417
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	-	35.135.431
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	237.313.372	259.811.017
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	25.352.956.051	89.495.221.411
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		807.793.713	820.926.426
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		636.124.992.462	270.560.409.634
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	636.124.992.462	270.560.409.634
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		573.128.000.000	231.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		573.128.000.000	231.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(286.000.000)	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.213.427.769	3.250.444.066
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		53.069.564.693	36.309.965.568
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.138.614.578	8.458.030.757
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.930.950.115	27.851.934.811
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		704.086.423.897	440.303.126.413

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ĐỨC LƯU



NGUYỄN THỊ HOA




LÝ TUẤN ANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	266.070.872.509	322.959.843.151
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	266.070.872.509	322.959.843.151
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	222.524.449.775	289.257.601.145
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		43.546.422.734	33.702.242.006
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	4.692.084.413	11.552.656.325
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	5.061.753.360	2.553.372.717
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.061.753.360	2.553.372.717
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	163.100.000	65.790.560
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	13.259.535.118	9.441.402.841
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		29.754.118.669	33.194.332.213
11. Thu nhập khác	31	VI.7	331.153.033	71
12. Chi phí khác	32	VI.8	251.245.302	57.720.287
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		79.907.731	(57.720.216)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		29.834.026.400	33.136.611.997
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5.903.076.285	5.284.677.186
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		23.930.950.115	27.851.934.811

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN ĐỨC LƯU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ HOA

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023



TỔNG GIÁM ĐỐC



LÝ TUẤN ANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.834.026.400	33.136.611.997
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.6	321.353.948	407.962.002
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.692.084.413)	(11.552.293.535)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	5.061.753.360	2.553.372.717
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		30.525.049.295	24.545.653.181
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		103.588.061.311	(155.343.865.648)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		18.236.978.733	(4.292.427.039)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(36.847.258.583)	48.687.524.777
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(9.963.018)	22.741.802
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.096.888.791)	(2.518.237.286)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.353.815.666)	(3.782.251.433)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(221.500.000)	(297.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		103.820.663.281	(92.977.861.646)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(353.265.000)	(34.305.455)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(71.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	81.630.058.905
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(79.950.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		17.106.400.000	-
6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.953.215.466	11.625.980.573
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(59.243.649.534)	22.221.734.023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	11.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		143.914.883.450	152.737.559.672
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(208.057.148.810)	(67.331.552.012)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(64.142.265.360)	96.406.007.660
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(19.565.251.613)	25.649.880.037
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		26.545.795.453	895.915.416
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	V.1	<u>6.980.543.840</u>	<u>26.545.795.453</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN ĐỨC LƯU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ HOA

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÝ TUẤN ANH

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thông tin chung về Công ty**

Công ty Cổ phần BV Land là Công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609 đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 17 ngày 21/07/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

Tên tiếng anh: BV LAND JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: BV LAND

Mã chứng khoán: BVL (Upcom)

Trụ sở chính: Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Văn phòng giao dịch: Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 17 ngày 21/07/2022 là: 573.128.000.000 đồng (năm trăm bảy mươi ba tỷ, một trăm hai mươi tám triệu đồng chẵn).

2. Lĩnh vực kinh doanh chính:

Xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn bất động sản - Sàn giao dịch bất động sản (Điều 69 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 24 Thông tư 11/2015/TT-BXD);
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: San lấp mặt bằng, lắp đặt điện, nước các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp ;
- Đại lý môi giới, đấu giá hàng hóa.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 52 nhân viên. (Tại 31 tháng 12 năm 2021 là 39 nhân viên)**7. Cấu trúc doanh nghiệp**

Thời điểm 31/12/2022, Công ty bao gồm trụ sở chính số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và văn phòng giao dịch tại Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)**7.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có ba (03) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	Kinh doanh xe máy, cho thuê tài sản, kiot chợ	65.26%	65.26%	65.26%
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	Xây lắp, tư vấn thiết kế, kinh doanh nhà ở, văn phòng	75.29%	75.29%	75.29%
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (3)	Thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ môi giới và quản lý chung cư.	79.95%	79.95%	79.95%

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Việt Nam và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

Phương pháp kế toán trường hợp hoán đổi cổ phiếu

Khi bán khoản đầu tư vào cổ phiếu của doanh nghiệp khác dưới hình thức hoán đổi cổ phiếu, Công ty xác định và ghi nhận theo giá trị hợp lý của cổ phiếu nhận về tại thời điểm trao đổi. Phần chênh lệch (nếu có) giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu nhận về và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mang đi trao đổi được phản ánh là doanh thu tài chính hoặc chi phí tài chính.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác (tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng công trình cụ thể

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	8 - 20 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 8 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 - 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm xe, bảo hiểm tài sản...); công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa TSCĐ; tiền thuê đất trả trước; lợi thế kinh doanh; Lợi thế thương mại ...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

10 Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sẽ phải chi trong thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh; chi phí lãi tiền vay; chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; chi phí phải trả về tiền lương nghỉ phép... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và Thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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 trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù đi dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn

Các khoản chi phí trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty trình bày lãi trên cổ phiếu trên BCTC hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, không trình bày trên BCTC riêng của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền	930.543.840	11.045.795.453
Tiền mặt	151.739.113	224.040.743
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	778.804.727	10.821.754.710
Các khoản tương đương tiền (i)	6.050.000.000	15.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	6.050.000.000	15.500.000.000
Cộng	6.980.543.840	26.545.795.453

(i) Thông tin về các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
NH TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	250.000.000	8.000.000.000
NH Liên doanh Việt Nga - CN Sở Giao Dịch	2.000.000.000	7.500.000.000
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	3.800.000.000	-
	6.050.000.000	15.500.000.000

Các hợp đồng tiền gửi có kì hạn 1 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6%/năm

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Mẫu B02-DN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****a1. Ngắn hạn**

- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Sở giao dịch (i)

Cộng

(i): Gồm 7 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại NH Liên doanh Việt Nga - CN Sở Giao dịch với lãi suất 9,6%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Đầu tư vào công ty con

Công ty CP sản xuất thương mại dịch vụ
Đồng Nai (1)

Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama (2)

Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA
Việt Nam (3)

Cộng

31/12/2022		01/01/2022	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
hàng tại NH Liên doanh Việt Nga - CN Sờ Giao dịch với lãi suất 9,6%/năm.			
31/12/2022		01/01/2022	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
446.781.400.000	-	121.759.800.000	-
121.759.800.000	-	121.759.800.000	-
325.021.600.000	-	-	-
79.950.000.000	-	-	-
526.731.400.000	-	121.759.800.000	-

(1) Tổng vốn góp của Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco) là 80 tỷ đồng, trong đó, Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 65,26% với giá mua 121,7598 tỷ đồng. Ngành nghề kinh doanh chính của Donatraco kinh doanh thương mại (Đại lý của Honda) và dịch vụ (kinh doanh xe máy, cho thuê kiot tại các chợ Trung tâm của tỉnh Đồng Nai,...). Trong năm không phát sinh giao dịch giữa Công ty Cổ phần BV Land và Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai.



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Mẫu B02- DN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(2) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama là 454.400.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 75,29% thông qua hình thức hoàn đổi cổ phiếu theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường số 03/2021/NQ/ĐHĐCD-BVL ngày 04/10/2021 và hợp đồng 02/2022/HĐHĐ/BVL-LLM ngày 05/01/2022, tương đương với giá trị 342.128.000.000 đồng. Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường số 03/2021/NQ/ĐHĐCD-BVL ngày 04/10/2021 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần; số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 34.212.800 cổ phiếu, mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu; cổ phiếu hoán đổi: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama; tỉ lệ hoán đổi 1:1; đối tượng hoán đổi Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt 23.312.800 cổ phiếu, Hoàng Ngọc Minh 2.700.000 cổ phiếu, Nguyễn Văn Hưng 2.800.000 cổ phiếu, Nguyễn Thị Thu 1.900.000 cổ phiếu, Tạ Thu Thanh 1.700.000 cổ phiếu và Công ty Cổ phần TG Capital 1.800.000 cổ phiếu. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama là Xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản. Các giao dịch trọng yếu là chi phí thi công xây dựng công trình, phí quản lý bán hàng và cổ tức lợi nhuận được chia (cổ tức được chia từ lợi nhuận năm 2021 là 17.106.400.000 đồng, đã ghi giảm giá trị đầu tư tương ứng).

(3) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam là 100.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 79,95% với giá mua 10.000 đồng/cổ phiếu theo nghị quyết số 19/2022/NQ/HĐQT-BVL ngày 01/08/2022, theo đó Công ty Cổ phần BV Land sẽ nhận chuyển nhượng quyền mua 7.995.000 cổ phần của 5 tổ chức/cá nhân Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt 7.300.000 cổ phần, Nguyễn Vũ Thiện 400.000 cổ phần, Nguyễn Thị Thu Hải 200.000 cổ phần, Nguyễn Văn Hưng 80.000 cổ phần, Lưu Vũ Trường Dạm 15.000 cổ phần) với phí chuyển nhượng 0 đồng. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam là thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư. Các giao dịch trọng yếu là dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2021 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý có thể khác giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	80.311.320.314	(64.785.000)	165.751.657.130	(64.785.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	61.659.979.693	-	48.754.121.086	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	-	-	34.281.125.003	-
Công ty CP Đầu tư Rivera	16.921.303.569	-	75.490.013.483	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	1.244.052.052	-	7.103.704.334	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	421.200.000	-	-	-
Khách hàng khác	64.785.000	(64.785.000)	122.693.224	(64.785.000)
Cộng	80.311.320.314	(64.785.000)	165.751.657.130	(64.785.000)
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	-	-	34.281.125.003	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	421.200.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	1.244.052.052	-	7.103.704.334	-
Cộng	1.665.252.052	-	41.384.829.337	-

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	431.559.001	(131.150.001)	15.152.252.290	(131.150.001)
Công ty cổ phần Cửa nhôm 3GDOOR Việt Nam	-	-	4.952.071.989	-
Fujitec Việt Nam Tại Hà Nội	-	-	3.319.800.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Bravat Miền Bắc	-	-	2.044.294.560	-
Công ty Cổ phần Leomax Việt Nam	-	-	1.959.069.724	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Đông Dương	114.900.000	-	-	-
Công ty Cổ phần chứng khoán quốc gia	110.000.000	-	-	-
Công ty CP TM Và KD Chế biến Lâm sản Nam Hùng	80.000.000	(80.000.000)	80.000.000	(80.000.000)
Các đối tượng khác	126.659.001	(51.150.001)	2.797.016.017	(51.150.001)
Cộng	431.559.001	(131.150.001)	15.152.252.290	(131.150.001)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	19.914.560.422	-	22.709.867.363	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (*)	18.600.000.000	-	11.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt (**)	-	-	10.992.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.145.266.205	-	406.397.258	-
Phải thu khác	10.094.217	-	14.970.105	-
Tạm ứng	34.700.000	-	175.500.000	-
Ký cược, ký quỹ	124.500.000	-	121.000.000	-
Cộng	19.914.560.422	-	22.709.867.363	-
b. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (*)	18.600.000.000	-	11.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (Lãi tiền gửi được chia từ dự án Dĩnh Trì)	563.543.182	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt (**)	-	-	10.992.000.000	-
Cộng	19.163.543.182	-	21.992.000.000	-

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

(**) *Phân góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHTKD/BVG-VEC ngày 12/01/2018 giữa công ty CP Tập đoàn Bách Việt và Công ty CP BV Land (trước là Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaenco) về việc xây dựng dự án chung cư Bách Việt Areca thuộc khu đô thị Bách Việt Lake Garden, phường Dĩnh Kế, TP Bắc Giang. Theo hợp đồng Công ty CP Tập đoàn Bách Việt và Công ty Cổ phần BV Land cùng nhau hợp tác để thực hiện dự án chung cư Bách Việt Areca (Công ty CP Tập đoàn Bách Việt là chủ đầu tư), trong đó tổng vốn góp của các bên bằng 20% giá trị tổng mức đầu tư tương ứng với số tiền 54.960.000.000 đồng với tỷ lệ góp vốn của các bên như sau: Giá trị vốn góp của Công ty CP Tập đoàn Bách Việt là 43.968.000.000 đồng (chiếm 80%), giá trị vốn góp của BV Land là 10.992.000.000 đồng (chiếm 20%). Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp. Công ty CP BV Land đã thu hồi toàn bộ vốn góp bằng tiền gửi ngân hàng.*

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu B02- DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nợ xấu

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	195.935.001	-		195.935.001
Công ty CP Tư vấn xây dựng quốc tế	64.785.000	-	Phải thu khách hàng	64.785.000
Công ty CP Thương mại và Kinh doanh chế biến lâm sản Nam Hùng	80.000.000	-	Phải thu khách hàng	80.000.000
Công ty CP Xây dựng Khang Minh	51.150.001	-	Trả trước cho người bán	51.150.001
			Trả trước cho người bán	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang:	8.265.024.644	-	26.502.003.377	-
+ Dự án Diamond Hill			20.146.403.451	-
+ Dự án Nam Đồng Lạc				
Ngân	-	-	2.872.750.413	-
+ Dự án Cải tạo và chỉnh trang Sông Cổ, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.453.096.196	-	591.423.128	-
+ Dự án: Khu nhà ở đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba	1.427.911.580	-	-	-
+ Dự án khu không gian văn hóa quan họ làng Khả Lý Thượng, xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.105.356.364	-	631.318.714	-
+ Dự án khu đô thị Đông Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang	1.204.284.705	-	695.505.699	-
+ Dự án khu đô thị tại xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.268.781.629	-	596.044.839	-
+ Các dự án khác	1.805.594.170		968.557.133	
Cộng	8.265.024.644	-	26.502.003.377	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	-	3.000.655.314
Mua trong năm	-	-	-	353.265.000	353.265.000
Số dư cuối năm	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	353.265.000	3.353.920.314
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	150.000.000	1.250.045.312	164.823.448	-	1.564.868.760
Khấu hao trong năm	-	178.623.829	103.020.744	39.709.375	321.353.948
Số dư cuối năm	150.000.000	1.428.669.141	267.844.192	39.709.375	1.886.222.708
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	-	1.052.898.025	382.888.529	-	1.435.786.554
Số dư cuối năm	-	874.274.196	279.867.785	313.555.625	1.467.697.606

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.345.193.978 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Cộng

31/12/2022

01/01/2022

2.697.497

62.480.545

2.697.497

62.480.545

69.746.066

-

69.746.066

-

72.443.563

62.480.545

10. 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

36.441.646.996

36.441.646.996

75.445.892.185

75.445.892.185

Công ty Cổ phần đầu tư
xây dựng và thương mại
Thịnh Cường

17.752.725.289

17.752.725.289

23.335.726.461

23.335.726.461

Công ty CP thương mại xây
lập Gia Lộc

7.146.155.610

7.146.155.610

456.102.929

456.102.929

Công ty TNHH Sản xuất và
Thương mại Kinh Bắc

4.045.004.603

4.045.004.603

-

-

Công ty CPĐT hạ tầng đô
thị Sông Hồng

-

-

11.089.337.810

11.089.337.810

Công ty TNHH Đại Hồng
Phúc

411.676.372

411.676.372

3.248.155.898

3.248.155.898

Công ty cổ phần TG Capital

8.057.090

8.057.090

19.300.643.502

19.300.643.502

Công ty CP Đầu tư xây
dựng Lilama

-

-

1.987.930.685

1.987.930.685

Công ty Cổ phần Đầu tư và
Dịch vụ ARECA Việt Nam

-

-

261.310.758

261.310.758

Nhà cung cấp khác

7.078.028.032

7.078.028.032

15.766.684.142

15.766.684.142

Cộng

36.441.646.996

36.441.646.996

75.445.892.185

75.445.892.185

b. Phải trả người bán là các bên liên quan

2.249.241.443

2.249.241.443

Công ty CP Đầu tư xây

- dựng Lilama

-

-

1.987.930.685

1.987.930.685

- Công ty Cổ phần Đầu tư và

- Dịch vụ ARECA Việt Nam

-

-

261.310.758

261.310.758

Cộng

-

-

2.249.241.443

2.249.241.443

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	21.784.264.589	20.589.991.718	1.194.272.871
Thuế TNDN	1.606.221.624	5.958.080.955	6.353.815.666	1.210.486.913
Thuế thu nhập cá nhân	23.042.268	419.107.266	403.930.485	38.219.049
Các loại thuế khác		3.000.000	3.000.000	-
Cộng	1.629.263.892	28.164.452.810	27.350.737.869	2.442.978.833

12. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	-	35.135.431
Cộng	-	35.135.431

13. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	207.303.649	203.463.149
Bảo hiểm xã hội	-	14.657.177
Bảo hiểm y tế	-	4.679.943
Bảo hiểm thất nghiệp	-	928.308
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.009.723	36.082.440
Cộng	237.313.372	259.811.017

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu B02- DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Vay và nợ thuế tài chính

	Trong năm				01/01/2022	
	31/12/2022					
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đống Đa						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	2.739.957.891	2.739.957.891	5.442.637.604	23.054.642.613	20.351.962.900	20.351.962.900
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga - CN Sở giao dịch (2)	22.612.998.160	22.612.998.160	138.472.245.846	180.964.910.523	65.105.662.837	65.105.662.837
Cộng	25.352.956.051	25.352.956.051	143.914.883.450	208.057.148.810	89.495.221.411	89.495.221.411

Thuyết minh chi tiết vay các khoản vay:

- (1) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2022/C/TĐ/VCBTX-BVL ký ngày 03/08/2022 giữa ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Công ty CP BV Land, giới hạn cấp tín dụng là 25.000.000.000 đồng; mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực; Biện pháp bảo đảm của hợp đồng:
- Quyền sở hữu căn hộ chung cư số P2103- tầng 21, nhà ở tiêu chuẩn kết hợp Văn phòng và dịch vụ 101 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, tp Thủ Hà và ông. Triệu Quang Hiệp, đã sang tên cho ông Tạ Hoài Hạnh và Ngô Thu Hương ngày 29/5/2015 theo hồ sơ số 000124.CN.001
 - Thế chấp tài sản là Quyền sở hữu căn hộ chung cư số P2103- tầng 21, nhà ở tiêu chuẩn kết hợp Văn phòng và dịch vụ 101 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, tp Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với đất số BI 472979 mang tên ông Tạ Hoài Hạnh
 - Thế chấp tài sản là quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng do ngân hàng tài trợ theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 01-QĐN/V/CB TX-BVL được lập ngày 01/12/2021 giữa cty cổ phần BV Land và Ngân Hàng, các hợp đồng sửa đổi bổ sung (nếu có).
- Lãi suất được quy định cụ thể trong từng hợp đồng vay.

- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 22.HM.141660/HĐTD- SGD ngày 16/8/2022 giữa ngân hàng liên doanh Việt nga chi nhánh Sở giao dịch và Công ty Cổ phần BV Land, hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng; mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng; Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 21.03.141660/HĐCC-SGD ngày 25/6/2021 và văn bản sửa đổi bổ sung ngày 25/07/2022, Hợp đồng cầm cố tiền gửi 21.04.141660/HĐCC-SGD ngày 25/10/2021, Hợp đồng thế chấp số 22.01.141660/HĐTC-SGD và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo Hợp đồng. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ.



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Báo cáo tài chính

Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

15 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	220.000.000.000	-	2.079.739.042	10.190.674.193	232.270.413.235
Tăng vốn	11.000.000.000	-	-	-	11.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	27.851.934.811	27.851.934.811
Trích quỹ	-	-	1.170.705.024	(1.732.643.436)	(561.938.412)
Số dư cuối năm trước	231.000.000.000	-	3.250.444.066	36.309.965.568	270.560.409.634
Số dư đầu năm nay	231.000.000.000	-	3.250.444.066	36.309.965.568	270.560.409.634
Tăng vốn (*)	342.128.000.000	-	-	-	342.128.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	23.930.950.115	23.930.950.115
Trích quỹ (**)	-	-	6.962.983.703	(7.171.350.990)	(208.367.287)
Giảm khác	-	(286.000.000)	-	-	(286.000.000)
Số dư cuối năm nay	573.128.000.000	(286.000.000)	10.213.427.769	53.069.564.693	636.124.992.462

(*) Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường số 03/2021/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 04/10/2021 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần; số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 34.212.800 cổ phiếu, mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu; cổ phiếu hoán đổi: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama; tỉ lệ hoán đổi 1:1; đối tượng hoán đổi Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt 23.312.800 cổ phiếu, Hoàng Ngọc Minh 2.700.000 cổ phiếu, Nguyễn Văn Hưng 2.800.000 cổ phiếu, Nguyễn Thị Thu 1.900.000 cổ phiếu, Tạ Thu Thanh 1.700.000 cổ phiếu và Công ty Cổ phần TG Capital 1.800.000 cổ phiếu.

(**) Phân phối lợi nhuận theo nghị quyết số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ-BVL của Đại hội đồng cổ đông Công ty ngày 28/04/2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63.59%	364.428.000.000	131.300.000.000
Công ty CP BV Asset	7.36%	42.200.000.000	42.200.000.000
Công ty CP TG Capital	3.14%	18.000.000.000	-
Các cổ đông khác	25.91%	148.500.000.000	57.500.000.000
Cộng	100.00%	573.128.000.000	231.000.000.000

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

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	573.128.000.000	231.000.000.000
Vốn góp đầu năm	231.000.000.000	231.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	342.128.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	573.128.000.000	231.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ tức

	Năm 2022	Năm 2021
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ	-	-
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	-	-
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.312.800	23.100.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	57.312.800	23.100.000
Cổ phiếu phổ thông	57.312.800	23.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.312.800	23.100.000
Cổ phiếu phổ thông	57.312.800	23.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022	01/01/2022
Quỹ đầu tư phát triển	10.213.427.769	3.250.444.066
Cộng	10.213.427.769	3.250.444.066

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****a. Doanh thu**

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu hoạt động xây lắp	258.248.496.289	314.541.362.261
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	2.852.310.305
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.822.376.220	5.566.170.585
Cộng	266.070.872.509	322.959.843.151

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	258.248.496.289	314.541.362.261
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	2.852.310.305
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.822.376.220	5.566.170.585
Cộng	266.070.872.509	322.959.843.151
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hoạt động xây lắp	219.788.857.480	284.181.753.289
Giá vốn của kinh doanh bất động sản	-	2.671.422.848
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.735.592.295	2.404.425.008
Cộng	222.524.449.775	289.257.601.145
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.128.541.231	3.638.073.582
Cổ tức, lợi nhuận được chia	563.543.182	7.914.219.953
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		362.790
Cộng	4.692.084.413	11.552.656.325
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	5.061.753.360	2.553.372.717
Cộng	5.061.753.360	2.553.372.717
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	-	15.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	163.100.000	50.790.560
Cộng	163.100.000	65.790.560
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	8.292.372.881	6.364.617.344
Chi phí đồ dùng văn phòng	126.095.685	70.127.474
Chi phí khấu hao TSCĐ	281.644.573	407.962.002
Thuế, phí, lệ phí	3.694.803	3.530.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.436.883.824	1.130.152.580
Chi phí bằng tiền khác	990.372.972	321.739.793
Chi phí khác không được trừ khi xét thuế TNDN	128.470.380	1.143.273.598
Cộng	13.259.535.118	9.441.402.841
7. Thu nhập khác		
Thu nhập khác	331.153.033	71
Cộng	331.153.033	71
8. Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	251.245.302	57.720.287
Cộng	251.245.302	57.720.287

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	110.867.271.172	107.331.146.299
Chi phí nhân công	8.292.372.881	4.690.106.436
Chi phí khấu hao tài sản cố định	321.353.948	281.644.573
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.110.264.807	179.796.695.487
Chi phí khác bằng tiền	1.118.843.352	1.017.426.443
Cộng	217.710.106.160	293.117.019.238

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022	Năm 2021
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	29.834.026.400	33.136.611.997
2. Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)	(318.644.982)	(6.713.226.068)
a. Các khoản điều chỉnh tăng	244.898.200	1.200.993.885
- Chi phí không được trừ	244.898.200	1.200.993.885
b. Các khoản điều chỉnh giảm	(563.543.182)	(7.914.219.953)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(563.543.182)	(7.914.219.953)
3. Lợi nhuận tính thuế	29.515.381.418	26.423.385.929
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.903.076.285	5.284.677.186
5. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.903.076.285	5.284.677.186

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính.

3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**3.1 Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Chủ sở hữu
Công ty cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	Công ty con
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con
Thành viên Hội đồng Quản trị, ban Tổng Giám đốc	Ban lãnh đạo

3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

3.2. Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn	Thu lại tiền góp vốn HTKD	10.992.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn	Thu hồi công nợ phải thu	34.281.125.003	-
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.532.999.945	-
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn	Thanh toán công nợ phải trả	1.532.999.945	-
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con	Góp vốn	342.128.000.000	
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	7.891.789.621	1.244.052.052
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con	Thu hồi công nợ phải thu	13.751.441.903	-
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con	Thanh toán công nợ phải trả	1.987.930.685	-
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con	Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.106.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	7.600.000.000	18.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con	Thanh toán công nợ phải trả	261.310.758	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	702.000.000	421.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con	Thu hồi công nợ phải thu	280.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con	Lãi tiền gửi được chia từ Dự án Dĩnh Trì	563.543.182	563.543.182
Ông Tạ Hoài Hạnh (*)	Chủ tịch HĐQT	Mượn tài sản thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Thanh Xuân		

(*): Tài sản thế chấp là quyền sở hữu căn hộ chung cư số E1004- Tòa tháp Đông - Indochina Plaza Hà Nội, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 208937 do Sở Tài nguyên Môi trường, thành phố Hà Nội cấp ngày 26/3/2015 cho bà Bùi Thị Thu Hằng và ông Triệu Quang Hiệp, đã sang tên cho ông Tạ Hoài Hạnh và Ngô Thu Hương ngày 29/5/2015 theo hồ sơ số 000124.CN.001.

3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

3.2. Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

+ Thu nhập của HĐQT Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

Họ tên	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
1 Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	414.000.000	505.620.000
2 Nguyễn Vũ Thiện	Phó Giám đốc	251.962.000	246.000.000
Cộng		665.962.000	751.620.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng và phát triển dự án bất động sản. Doanh thu chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng thi công dự án Diamond Hill tại Bắc Giang. Vì vậy, công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN ĐỨC LƯU

NGUYỄN THỊ HOA



LÝ TUẤN ANH