| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| Số:.06./2023/CBTT - BVL | **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| | *Ngày 31 tháng 03 năm 2023* |

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC & SỞ GDCK 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 ĐT 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:**

Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần BV Land, bao gồm:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2022.
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022.
- Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế của BCTC riêng năm 2022.
- Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất năm 2022.

*(chi tiết theo tài liệu đính kèm).*

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 31/03/2023 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**

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Cầu Giấy, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102983609
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023-03-31 11:36:28
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

Mẫu số 01

| CÔNG TY CỔ PHẦN<br>BV LAND | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 61/2023/CBTT - BVL | *Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023* |

# CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP BV Land thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, Ủy ban chứng khoán như sau:

**1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần BV Land**

- Mã chứng khoán: BVL
- Trụ sở chính: Số 92, phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Địa chỉ VPGD: 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 liên hệ/Tel: 024.355 60999 Fax:
- Email: Website: https://bvland.vn

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC năm 2022

| | |
|---|---|
| ☒ | BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc); |
| ☒ | BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con); |
| ☐ | BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kề toán riêng). |

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

☒ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 24/03/2023 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 công bố.

***Tài liệu đính kèm:***

- BCTC BV Land;
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Vũ Thiện**

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND
Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội
0243.556.0999 www.bvgroup.vn

Số:...06...../2022/CV-BVL
*V/v: Giải trình biến động LNST của BCTC hợp nhất năm 2022 sau Kiểm toán*

Hà 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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND * M.S.D.N: 0102983609 *

TỔNG GIÁM ĐỐC
*Lý Tuấn Anh*

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND
Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội
0243.556.0999 www.bvgroup.vn

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 này tăng 93,18% so với cùng kì 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**

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND ★ M.S.D.N: 0102983609 ★

**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 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

# 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 đệ 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 Hạnh | 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 Đạm | Phó Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 21/07/2022) |
| Bà | Nguyễn Thị Hoa | Kế toán trưởng |

**Ban Kiểm soát**

| | | |
|---|---|---|
| Bà | Nguyễn Thị Thúy 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) |

**5. Kiểm toán độc lập**

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISC 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**

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND
M.S.D.N: 0102983688

**Lý Tuấn Anh**
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

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.

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.

M.S.C.N: 0300513041 - 002 - C.T.T.N.H.H
CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC
Q. HAI BÀ TRƯNG - TP. HÀ NỘI

**Phạm Xuân Sơn**
**Giám đốc**
Giấy CNĐKHNKT 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 CNĐKHNKT số 5298-2021-005-1

# 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 luỹ 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 luỹ 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 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 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.

**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, 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 | 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.

**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 chi phí 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.

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

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, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

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.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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 phí 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).

**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.

**5. 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.

**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...

**6. 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.

**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 chí 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.

**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 hoá 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 giảm sút 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.

**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.

## 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 phần 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 tuỳ 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 thoả 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.

**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.

**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 Đống 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.

## 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 | | | | |
| *Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Sở giao dịch (i)* | *60.000.000.000* | *60.000.000.000* | *60.000.000.000* | *60.000.000.000* |
| *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Giang (ii)* | *4.184.000.000* | *4.184.000.000* | - | - |
| *Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn - CN Nam Đồng Nai (iii)* | *29.800.000.000* | *29.800.000.000* | - | - |
| **Cộng** | **93.984.000.000** | **93.984.000.000** | **60.000.000.000** | **60.000.000.000** |

(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 trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| **- 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.

| 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 Ngàn | 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)** |

| 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 tất 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** | - |

| 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 toàn bộ vốn góp bằng tiền gửi ngân hàng.

(2) Đầu năm: Phần góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐĐT/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 HĐLD số 169/HDLD-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 HĐLD số 169/HDLD-BVLG ký ngày 23/09/2011, số tiền: 23.475.887.961 đồng

**7. Nợ xấu**

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

## 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 Ngàn | - | - | 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 | 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 Ngàn (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 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** | | - | - | - |
| DA KĐTM Phía Tây Dĩnh Trì (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.

**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** | **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 Ngàn.

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NGUYÊN 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.

## 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** |

**13. Phải trả người bán (tiếp)**

| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả 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 trước tiền bán căn hộ Diamond Hill | 115.090.088.469 | - |
| Người mua trả trước tiền 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.

| 16. Chi phí phải trả | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|---|---|
| **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.

**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 Dĩnh 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 được lựa chọn là nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh 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** | **31/12/2022** | **01/01/2022** |
|---|---|---|
| **Dài hạn** | | |
| Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco | 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** | - |

## 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** | **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** |
| **Vay ngắn hạn** | **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** |
| **Tại Công ty BV Land** | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đống Đa | - | - | - | - | 4.037.595.674 | 4.037.595.674 | 4.037.595.674 |
| 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 |
| **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** | | | | | | | |
| Ngân hàng Công Thương Việt Nam - CN Đống Đa | - | - | - | - | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN Biên Hòa (5) | 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** | | | | | | | |
| Ông Nguyễn Đức Lưu | - | - | - | 800.000.000 | 800.000.000 | - | - |
| **Vay dài hạn đến hạn trả** | **160.000.000.000** | **160.000.000.000** | **160.000.000.000** | - | - | - | - |
| **Tại Công ty Lilama** | | | | | | | |
| 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** | | - | | | | | - |
| 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 | - | - |
| 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** |

**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 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
- 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 quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền 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/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 cố định 8%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi = 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 Ngàn 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 Ngàn" 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.

## 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** | **35.173.452.310** | **296.421.309.761** |
| **Số dư đầu năm nay** | **231.000.000.000** | **-** | **4.843.363.943** | **25.404.493.508** | **35.173.452.310** | **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 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.*

*(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 nhàn rỗi phải trả Công ty Tập Đoàn Bách Việt và Công ty phát triển Hạ tầng TMG.*

## 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 chiều sâu của doanh nghiệp.*

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

| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|---|---|
| **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 | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|---|---|
| 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 | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|---|---|
| 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 | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|---|---|
| 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 | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|---|---|
| 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 | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|---|---|
| **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** |

| 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.

## 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 | - |

**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 Tại 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 | - | 7.103.704.334 |
| Công ty cổ phần TA Asset Management | Cổ đông lớn là Chủ tịch HĐQT | 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 | - |

**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 |

**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** |