

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

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

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, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.355 60999 Website: <https://bvland.vn>
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Lê Huy Giang** – Tổng giám đốc
- Địa chỉ: Số nhà 16/103/6 Ngõ 103, đường Cù Chính Lan, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.
- 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 riêng Quý IV năm 2021.
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2021.
- Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế của BCTC riêng Quý IV năm 2021.
- Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất Quý IV năm 2021.
(chi tiết theo tài liệu đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 19/01/2022 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.

• **Tài liệu đính kèm:**

- BCTC riêng Quý IV;
- CV giải trình LNST riêng Quý IV;
- BCTC hợp nhất Quý IV;
- CV giải trình LNST hợp nhất Quý IV.

Ngày 19 tháng 01 năm 2022

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

TỔNG GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên)



Lê Huy Giang



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 4 NĂM 2021

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo tài chính riêng	
Bảng cân đối kế toán riêng	01-02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	04
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	05-22

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		316.366.777.371 ✓	142.547.854.880 ✓
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	11.045.795.453	895.915.416
1. Tiền	111		11.045.795.453	895.915.416
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		75.500.000.000	70.630.058.905
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	75.500.000.000	70.630.058.905
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		203.417.841.782 ✓	48.510.408.266 ✓
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	165.751.657.130	36.388.338.276
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	15.152.252.290	204.002.601
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	-	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	22.709.867.363	12.114.002.390
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.07	(195.935.001)	(195.935.001)
IV. Hàng tồn kho	140	V.08	25.761.240.889 ✓	22.209.576.338 ✓
1. Hàng tồn kho	141		25.761.240.889	22.209.576.338
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		641.899.247 ✓	301.895.955 -
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09	62.480.545	85.222.347
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		579.418.702	216.673.608
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		123.195.586.554 ✓	123.569.243.101 ✓
I. Tài sản cố định	220		1.435.786.554	1.809.443.101
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.435.786.554	1.809.443.101
- Nguyên giá	222		3.000.655.314	2.966.349.859
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(1.564.868.760)	(1.156.906.758)
II. Đầu tư tài chính dài hạn	250		121.759.800.000	121.759.800.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.11	121.759.800.000	121.759.800.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		439.562.363.925	266.117.097.981

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		169.554.911.879	33.846.684.746
I. Nợ ngắn hạn	310		169.554.911.879	33.846.684.746
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	75.445.892.185	24.348.599.423
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13		2.258.638.285
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.476.594.423	156.540.699
4. Phải trả người lao động	314		2.056.466.417	1.063.349.975
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15		1.057.922.136
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	259.811.017	316.432.463
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	89.495.221.411	4.089.213.751
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		820.926.426	555.988.014
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		270.007.452.046	232.270.413.235
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	270.007.452.046	232.270.413.235
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		231.000.000.000	220.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		231.000.000.000	220.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.250.444.066	2.079.739.042
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35.757.007.980	10.190.674.193
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.458.030.757	5.507.854.097
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này	421b		27.298.977.223	4.682.820.096
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		439.562.363.925	266.117.097.981

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2022

Người lập

Vũ Thị Hoàng Lan

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoa

Tổng Giám đốc



Lê Huy Giang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2021		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	99.686.279.913	23.206.616.326	322.959.843.151	43.080.490.573
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10	VI.2	99.686.279.913	23.206.616.326	322.959.843.151	43.080.490.573
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	89.280.371.170	21.100.453.967	289.998.363.633	38.553.904.421
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)	20		10.405.908.743	2.106.162.359	32.961.479.518	4.526.586.152
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	4.838.552.697	731.318.594	11.552.656.325	2.513.320.678
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.234.147.388	74.846.558	2.518.237.286	682.774.938
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.234.147.388	74.846.558	2.518.237.286	682.774.938
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	50.000.000	178.578.202	65.790.560	278.107.582
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	2.018.952.838	1.491.981.530	9.441.402.841	3.216.441.547
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		11.941.361.214	1.092.074.663	32.488.705.156	2.862.582.763
11. Thu nhập khác	31	VI.6	71	0	71	2.600.772.000
12. Chi phí khác	32		2.000.000	15.000.000	57.720.287	15.000.000
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.999.929)	(15.000.000)	(57.720.216)	2.585.772.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		11.939.361.285	1.077.074.663	32.430.984.940	5.448.354.763
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	1.620.198.868	151.728.456	5.132.007.717	765.534.667
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		10.319.162.417	925.346.207	27.298.977.223	4.682.820.096
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		0	0	0	0
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		0	0	0	0

NGƯỜI LẬP BIỂU



Vũ Thị Hoàng Lan

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Hoa



Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Huy Giang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	32.430.984.940 (8.626.094.247)	4.371.280.100 (1.008.648.861)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	407.962.002	165.424.843
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(11.552.293.535)	(1.782.002.084)
- Chi phí lãi vay	06	2.518.237.286	607.928.380
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	23.804.890.693	3.362.631.239
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(155.343.865.648)	8.302.955.360
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(3.551.664.551)	1.719.282.618
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	48.688.168.212	(54.068.619.670)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	22.741.802	(9.141.073)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.518.237.286)	(617.825.499)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.782.894.868)	(1.826.546.712)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(297.000.000)	(444.635.926)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(92.977.861.646)	(43.581.899.663)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(34.305.455)	(1.621.155.881)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.872.798.967)	(26.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.857.872	31.028.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	15.400.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.625.980.573	4.120.901.919
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	6.721.734.023	22.527.746.038
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	11.000.000.000	-
1. Tiền thu từ đi vay	33	152.737.559.672	3.371.346.584
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(67.331.552.012)	(7.525.935.308)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	96.406.007.660	(4.154.588.724)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	10.149.880.037	(25.208.742.349)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	895.915.416	26.850.173.856
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	11.045.795.453	1.641.431.507

Người lập



Vũ Thị Hoàng Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoa

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Huy Giang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần BV Land (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaenco), là Công ty cổ phần được thành lập và 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 14 ngày 02/08/2021 với mã số doanh nghiệp là 0102983609 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 là: 220.000.000.000 đồng (*Hai trăm hai mươi tỷ đồng chẵn*).

Trụ sở chính của Công ty tại số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là 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 - Sản 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

Hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

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

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính riêng theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào:

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

2. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) được xác định như sau:

- Là lãi suất ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch;
- Trường hợp không xác định được lãi suất ngân hàng thương mại cho vay nêu trên thì lãi suất thực tế là lãi suất Công ty có thể đi vay dưới hình thức phát hành công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu (như phát hành trái phiếu thường không có quyền chuyển đổi hoặc vay bằng khế ước thông thường) trong điều kiện sản xuất, kinh doanh đang diễn ra bình thường.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, 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.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng theo quy định của pháp luật, số dư ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

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

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

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

b. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

c. Đầu tư vào Công ty con; Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào Báo cáo tài chính riêng tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

d. Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Hoặc mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào Báo cáo tài chính riêng tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

5. Nguyên tắc kế toán phải thu

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính riêng. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định vào tuổi nợ của các khoản nợ quá hạn và dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình cụ thể.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính riêng. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Khi lập Báo cáo tài chính riêng, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán

và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a. Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
 - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
 - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

c. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

d. Thu nhập khác

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

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

15. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các 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 chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản

phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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. Hiện tại, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các bên liên quan

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Đơn vị tính: đồng

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền mặt tại quỹ		224.040.743		77.921.900
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		10.821.754.710		817.993.516
Cộng		11.045.795.453		895.915.416
2 . Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng (*)	75.500.000.000	75.500.000.000	70.630.058.905	70.630.058.905
Cộng	75.500.000.000	75.500.000.000	70.630.058.905	70.630.058.905
(*) Bao gồm:	31/12/2021		01/01/2021	
Ngân hàng Vietcombank Sở giao dịch - PGD Ngụy Như Kon Tum				4.616.321.918
Ngân hàng Vietcombank CN Thanh Xuân				4.513.736.987
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (1)		8.000.000.000		61.500.000.000
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga - CN Sở giao dịch		67.500.000.000		
Cộng		75.500.000.000		70.630.058.905
3 . Phải thu khách hàng ngắn hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Phải thu khách hàng		121.761.332.189		6.174.280.464
- Các khách hàng khác		121.761.332.189		6.174.280.464
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		43.990.324.941		30.214.057.812
- Công ty CP Tập đoàn Bách Việt		35.232.949.827		29.886.909.529
- Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama		8.757.375.114		327.148.283
Cộng		165.751.657.130		36.388.338.276
4 . Trả trước người bán ngắn hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Trả trước cho người bán		15.152.252.290		204.002.601
- Trả trước cho người bán khác		15.152.252.290		204.002.601
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan		-		-
Cộng		15.152.252.290		204.002.601

5 . Phải thu khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	22.413.367.363	-	11.700.759.000	-
+ Dự thu lãi tiền gửi, cho vay	406.397.258		480.084.296	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA	11.000.000.000			
+ Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	10.992.000.000		10.992.000.000	
+ Phải thu khác	14.970.105		228.674.704	-
Tạm ứng	175.500.000	-	292.243.390	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	121.000.000	-	121.000.000	-
Cộng	22.709.867.363	-	12.114.002.390	-

6 . Nợ xấu

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng	Giá gốc	Giá trị đã lập dự phòng
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	195.935.001	(195.935.001)	195.935.001	(195.935.001)
+ Công ty CP Tư vấn xây dựng quốc tế	64.785.000	(64.785.000)	64.785.000	(64.785.000)
+ Công ty CP Thương mại và Kinh doanh chế biến lâm sản Nam Hùng	80.000.000	(80.000.000)	80.000.000	(80.000.000)
+ Công ty CP Xây dựng Khang Minh	51.150.001	(51.150.001)	51.150.001	(51.150.001)
Cộng	195.935.001	(195.935.001)	195.935.001	(195.935.001)

7 . Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	25.761.240.889	-	19.539.475.746	-
Hàng hóa bất động sản	0	-	2.670.100.592	-
Cộng	25.761.240.889	-	22.209.576.338	-

8 . Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	62.480.545	85.222.347
Cộng	62.480.545	85.222.347

9 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	-	150.000.000	2.302.943.337	513.406.522	2.966.349.859
Số tăng trong năm	-	-	-	34.305.455	34.305.455
<i>Mua trong năm</i>				34.305.455	34.305.455
Số dư cuối năm	-	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	3.000.655.314
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	150.000.000	942.245.264	64.661.494	1.156.906.758
Số tăng trong năm	-	-	307.800.048	100.161.954	407.962.002
<i>Khấu hao trong năm</i>			307.800.048	100.161.954	407.962.002
Số dư cuối năm	-	150.000.000	1.250.045.312	164.823.448	1.564.868.760
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	-	1.360.698.073	448.745.028	1.809.443.101
Tại ngày cuối năm	-	-	1.052.898.025	382.888.529	1.435.786.554

10 . Đầu tư vào Công ty con

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai (1)	121.759.800.000	-	-	121.759.800.000	-	-
Cộng	121.759.800.000	-	-	121.759.800.000	-	-

11 . Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	73.196.650.742	73.196.650.742	14.907.094.818	14.907.094.818
- Công ty CP ĐT XD và TM Thịnh Cường	23.335.726.461	23.335.726.461	2.242.310.107	2.242.310.107
- Cty CP ĐT hạ tầng đô thị Sông Hồng	11.089.337.810	11.089.337.810	-	-
- Công ty CP XD cơ điện và TM Việt Nam	2.906.974.602	2.906.974.602	-	-
- Công ty CP tư vấn xây dựng Hưng Phú	2.579.087.729	2.579.087.729	-	-
- Công ty CP Kỹ thuật và XD Việt Hưng	3.981.623.249	3.981.623.249	-	-
- Công ty cổ phần TG Capital	19.300.643.502	19.300.643.502	-	-
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	10.003.257.389	10.003.257.389	12.664.784.711	12.664.784.711
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	2.249.241.443	2.249.241.443	9.441.504.605	9.441.504.605
- Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	1.987.930.685	1.987.930.685	8.382.320.643	8.382.320.643
- Công ty Cổ phần BV Asset	-	-	490.060.000	490.060.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	261.310.758	261.310.758	569.123.962	569.123.962
Cộng	75.445.892.185	75.445.892.185	24.348.599.423	24.348.599.423

12 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2021	01/01/2021
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	488.851.273
<i>Phạm Văn Phúc</i>		488.851.273
b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	1.769.787.012
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	-	1.769.787.012
Cộng	-	2.258.638.285

13 . Thuế và các khoản phải thu/phải nộp nhà nước

	31/12/2021		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01-01-21	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	31.957.489.654	31.957.489.654	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.453.552.155		5.132.651.152	3.782.894.868	-	103.795.871
Thuế thu nhập cá nhân	-	23.042.268	319.260.959	348.963.519	-	52.744.828
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	-	1.476.594.423	37.412.401.765	36.092.348.041	-	156.540.699

14 . Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Trích trước chi phí công trình	-	1.057.922.136
Cộng	-	1.057.922.136

15 . Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021	01/01/2021
- Kinh phí công đoàn	203.463.149	121.303.149
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	20.265.428	18.020.428
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:	36.082.440	177.108.886
+ <i>Phải trả phải nộp khác</i>	36.082.440	177.108.886
Cộng	259.811.017	316.432.463

16 . Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	01-01-21
16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	89.495.221.411	152.737.559.672	67.331.552.012	4.089.213.751
a, Vay ngắn hạn	89.495.221.411	152.737.559.672	67.331.552.012	4.089.213.751
<i>Ngân hàng TMCP Vietcombank - CN Thanh Xuân (*)</i>	20.351.962.900	36.074.728.604	19.811.979.455	4.089.213.751
<i>Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga - CN Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đống Đa</i>	65.105.662.837	108.925.235.394	43.819.572.557	
<i>4.037.595.674</i>	4.037.595.674	7.737.595.674	3.700.000.000	
16.2 Số có khả năng trả nợ	89.495.221.411			4.089.213.751

17 . Vốn chủ sở hữu

17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư 01/01/2020	220.000.000.000		242.583.106	8.226.844.882	228.469.427.988
Tăng vốn trong năm			1.837.155.936	4.682.820.096	6.519.976.032
Lãi trong năm				4.682.820.096	4.682.820.096
Trích các quỹ			1.837.155.936		1.837.155.936
Giảm vốn trong năm				2.718.990.785	2.718.990.785
Phân phối các quỹ				2.718.990.785	2.718.990.785
Số dư 31/12/2020	220.000.000.000	-	2.079.739.042	10.190.674.193	232.270.413.235
Số dư 01/01/2021	220.000.000.000	-	2.079.739.042	10.190.674.193	232.270.413.235
Tăng vốn trong năm	11.000.000.000			27.298.977.223	38.298.977.223
Lãi trong năm				27.298.977.223	27.298.977.223
Trích các quỹ					-
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	11.000.000.000				11.000.000.000
Giảm vốn trong năm		-		561.938.412	561.938.412
Phân phối các quỹ				561.938.412	561.938.412
Số dư 31/12/2021	231.000.000.000	-	2.079.739.042	36.927.713.004	270.007.452.046

17.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	131.300.000.000	131.300.000.000
Công ty CP BV Asset	42.200.000.000	42.200.000.000
Các cổ đông khác	57.500.000.000	46.500.000.000
Cộng	231.000.000.000	220.000.000.000

17.3. Các giao dịch về vốn với các Chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	220.000.000.000	220.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	11.000.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	231.000.000.000	220.000.000.000

	31/12/2021	01/01/2021
17.4. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.100.000	22.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra ngoài công chúng	23.100.000	22.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	23.100.000	22.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.100.000	22.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	23.100.000	22.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000
17.5. Các quỹ của doanh nghiệp:	31-12-21	01-01-21
- Quỹ đầu tư phát triển	3.250.444.066	2.079.739.042

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KQKD RIÊNG CHO KỲ
HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2021 ĐẾN NGÀY 31/12/2021

	Đơn vị tính: Đồng	
	Kỳ này	Kỳ trước
18 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu hoạt động xây lắp	314.541.362.261	35.831.472.209
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.852.310.305	4.969.018.364
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.566.170.585	2.280.000.000
Cộng	322.959.843.151	43.080.490.573
19 . Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	314.541.362.261	35.831.472.209
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	2.852.310.305	4.969.018.364
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.566.170.585	2.280.000.000
Cộng	322.959.843.151	43.080.490.573
20 . Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	284.922.515.777	32.258.914.680
- Giá vốn của kinh doanh bất động sản	2.671.422.848	4.373.393.258
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.404.425.008	1.921.596.483
Cộng	289.998.363.633	38.553.904.421
21 . Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.638.073.582	1.113.320.678
- Lãi bán các khoản đầu tư (*)	-	1.400.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.914.219.953	
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	362.790	
Cộng	11.552.656.325	2.513.320.678
22 . Chi phí tài chính		
- Lãi tiền vay	2.518.237.286	682.774.938
Cộng	2.518.237.286	682.774.938
23 . Thu nhập khác		
- Phạt vi phạm hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của ông Tạ Hoài Hạnh (*)		2.600.000.000
- Thu nhập khác	71	772.000
Cộng	71	2.600.772.000
24 . Chi phí khác		
- Chi phí khác	57.720.287	15.000.000
Cộng	57.720.287	15.000.000

25 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Kỳ này	Kỳ trước
a) Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.441.402.841	3.216.441.547
- Chi phí nhân viên quản lý	5.838.539.072	2.136.239.007
- Chi phí khấu hao tài sản cố định, CCDC	407.962.002	263.829.424
- Thuế, phí và lệ phí	3.530.050	22.005.807
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.726.358.326	647.501.745
- Chi phí bằng tiền khác	1.465.013.391	146.865.564
b) Chi phí bán hàng	65.790.560	278.107.582
- Chi phí nhân viên	15.000.000	
- Chi phí công cụ dụng cụ		1.404.318
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.790.560	276.703.264
26 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Kỳ này	Kỳ trước
a. Lợi nhuận trước thuế	32.430.984.940	5.448.354.763
b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế	(6.770.946.355)	19.750.000
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.143.273.598	19.750.000
+ <i>Chi phí không được trừ</i>	1.143.273.598	19.750.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	7.914.219.953	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	7.914.219.953	-
c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)	25.660.038.585	5.468.104.763
d. Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất 20%	5.132.007.717	1.093.620.953
e. Thuế TNDN được giảm		328.086.286
f. Thuế TNDN = {(d)-(e)}	5.132.007.717	765.534.667

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2020 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2022

Người lập



Vũ Thị Hoàng Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoa

Tổng Giám đốc



Lê Huy Giang

Số: 11...../2022/CV-BVL
V/v: Giải trình biến động LNST của
BCTC riêng quý 4 năm 2021

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2022

**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 quý 4 năm 2021: 10.319.162.417 đồng
 - Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán quý 4 năm 2020: 925.346.207 đồng
- Lợi nhuận sau thuế kỳ này tăng so với cùng kỳ năm trước là: 1.115,17%

Nguyên nhân:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng mạnh lên 429.56% so với cùng kỳ năm trước là do hoạt động xây lắp các công trình được nghiệm thu giai đoạn và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

Doanh thu hoạt động tài chính kỳ này tăng 661,62% so với cùng kỳ năm trước là do nhận được khoản lợi nhuận phải thu từ hoạt động đầu tư, cổ tức và tiền lãi của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

Chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp lần lượt tăng 1.648,9% và 135,32% so với cùng kỳ năm trước. Chi phí tài chính tăng là do tăng nợ vay nhằm thực thi chiến lược tối ưu hóa việc sử dụng nguồn vốn của Công ty. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng chủ yếu là chi phí lương cán bộ nhân viên do trong năm 2021 số lượng cán bộ nhân viên tăng. Tuy nhiên, tỷ lệ tăng chi phí này chỉ chiếm 3,26%/doanh thu nên ảnh hưởng không đáng kể đến kết quả lợi nhuận đạt được của Công ty trong kỳ.

Từ những nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng kỳ này tăng 1.115,17% so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.HCNS; P.TCKT

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Huy Giang