

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**  
**Đã được kiểm toán**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

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

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	02-03
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	04-05
<b>Báo cáo Tài chính riêng đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10-30

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**CÔNG TY**

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 16 ngày 18/01/2022 với mã số doanh nghiệp là 0102983609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT****Hội đồng quản trị**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Tạ Hoài Hạnh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tân Thành	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên
Ông Lê Huy Giang	Thành viên
Ông Phạm Trí Thành	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Huy Giang	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Phó Tổng Giám đốc

**Ban Kiểm soát**

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên
Bà Vũ Thị Thu Hương	Thành viên

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - đơn vị đủ điều kiện kiểm

toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Huy Giang



Số: 248/BCKT/TC/NV7

## 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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land lập ngày 20/01/2022, được trình bày từ trang 06 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần BV Land tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và 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 riêng.



---

**TRẦN TRÍ DŨNG**

**Phó Tổng Giám đốc**

*Giấy CNĐKHNT số: 0895-2018-126-1*

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ  
THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)**

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2022

---

**TRẦN MẠNH ĐỨC**

**Kiểm toán viên**

*Giấy CNĐKHNT số: 4884-2019-126-1*

**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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>317.107.539.859</b>	<b>142.547.854.880</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>26.545.795.453</b>	<b>895.915.416</b>
1. Tiền	111		11.045.795.453	895.915.416
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.500.000.000	
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>60.000.000.000</b>	<b>70.630.058.905</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	60.000.000.000	70.630.058.905
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>203.417.841.782</b>	<b>48.510.408.266</b>
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		-	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	22.709.867.363	12.114.002.390
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.06	(195.935.001)	(195.935.001)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>26.502.003.377</b>	<b>22.209.576.338</b>
1. Hàng tồn kho	141		26.502.003.377	22.209.576.338
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>641.899.247</b>	<b>301.895.955</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08	62.480.545	85.222.347
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		579.418.702	216.673.608
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>123.195.586.554</b>	<b>123.569.243.101</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.435.786.554</b>	<b>1.809.443.101</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	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)
<b>II. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>121.759.800.000</b>	<b>121.759.800.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.10	121.759.800.000	121.759.800.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>440.303.126.413</b>	<b>266.117.097.981</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>169.742.716.779</b>	<b>33.846.684.746</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>169.742.716.779</b>	<b>33.846.684.746</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	75.445.892.185	24.348.599.423
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	-	2.258.638.285
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	1.629.263.892	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.14	35.135.431	1.057.922.136
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	259.811.017	316.432.463
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	89.495.221.411	4.089.213.751
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		820.926.426	555.988.014
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>270.560.409.634</b>	<b>232.270.413.235</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>270.560.409.634</b>	<b>232.270.413.235</b>
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		36.309.965.568	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		27.851.934.811	4.682.820.096
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>440.303.126.413</b>	<b>266.117.097.981</b>

Người lập



Vũ Hoàng Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoa

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Huy Giang



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	322.959.843.151	43.080.490.573
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	322.959.843.151	43.080.490.573
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	289.257.601.145	38.553.904.421
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.702.242.006	4.526.586.152
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	11.552.656.325	2.513.320.678
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.553.372.717	682.774.938
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.553.372.717	682.774.938
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	65.790.560	278.107.582
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	9.441.402.841	3.216.441.547
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		33.194.332.213	2.862.582.763
11. Thu nhập khác	31	VI.6	71	2.600.772.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	57.720.287	15.000.000
13. Lợi nhuận khác	40		(57.720.216)	2.585.772.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.136.611.997	5.448.354.763
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5.284.677.186	765.534.667
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		27.851.934.811	4.682.820.096

Người lập



Vũ Hoàng Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoa

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Huy Giang

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	33.136.611.997	5.448.354.763
2. Điều chỉnh cho các khoản		(8.590.958.816)	(1.564.130.973)
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	407.962.002	266.414.767
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(11.552.293.535)	(2.513.320.678)
- Chi phí lãi vay	06	2.553.372.717	682.774.938
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	24.545.653.181	3.884.223.790
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(155.343.865.648)	60.510.825.188
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4.292.427.039)	12.687.972.103
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	48.687.524.777	(57.375.065.508)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	22.741.802	(20.949.620)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.518.237.286)	(692.672.057)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.782.251.433)	(2.317.591.681)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(297.000.000)	(452.235.926)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(92.977.861.646)	16.224.506.289
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(34.305.455)	(1.621.155.881)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(71.000.000.000)	(75.130.058.905)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	81.630.058.905	18.028.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	15.400.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.625.980.573	4.581.171.614
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	22.221.734.023	(38.742.043.172)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	11.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	152.737.559.672	4.381.162.337
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(67.331.552.012)	(7.817.883.894)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	96.406.007.660	(3.436.721.557)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	25.649.880.037	(25.954.258.440)
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	26.545.795.453	895.915.416

Người lập



Vũ Hoàng Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoa

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Huy Giang



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Năm 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 16 ngày 18/01/2022 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 thay đổi lần thứ 15 ngày 12/01/2022 là: 231.000.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi một tỷ đồng*).

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 18/01/2022 là: 573.128.000.000 đồng (*Năm trăm bảy mươi ba tỷ, một trăm hai mươi tám triệu đồng chẵn*).

Trụ sở chính của Công ty 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.

Số lượng lao động của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 46 người.

#### **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 - 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**

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.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Đến thời điểm 31/12/2021, Công ty bao gồm trụ sở chính tại số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và văn phòng giao dịch tại Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội.

**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. 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.

## **2. 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.

### **3. 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.

### **4. 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.

**5. 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

**6. 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.

**7. 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).

#### **8. 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.

#### **9. 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 hóa) 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 hóa), 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;

**10. 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.

**11. 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 Đại hội đồng cổ đông 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.

**12. 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 phần 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 được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

**13. 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).



**14. 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.

**15. 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.

**16. 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 hóa, 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 hóa, 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.

**17. 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%.

**18. 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		
Tiền mặt tại quỹ	224.040.743	77.921.900		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.821.754.710	817.993.516		
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng) (*)	15.500.000.000	-		
Cộng	26.545.795.453	895.915.416		
(*) Bao gồm:	31/12/2021	01/01/2021		
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	8.000.000.000	-		
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Sở Giao dịch	7.500.000.000	-		
Cộng	15.500.000.000	-		
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 (*)	60.000.000.000	60.000.000.000	70.630.058.905	70.630.058.905
Cộng	60.000.000.000	60.000.000.000	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	-	61.500.000.000		
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Sở Giao dịch (1)	60.000.000.000	-		
Cộng	60.000.000.000	70.630.058.905		
(1) Bao gồm 12 hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga có kì hạn 6 tháng, lãi suất 5,6%/năm.				
3 . Phải thu khách hàng ngắn hạn	31/12/2021	01/01/2021		
a) Phải thu khách hàng	124.366.827.793	6.174.280.464		
- Công ty CP xây dựng BALIMAS	48.754.121.086	6.051.587.240		
- Công ty CP Đầu tư Rivera	75.490.013.483	-		
- Các khách hàng khác	122.693.224	122.693.224		
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	41.384.829.337	30.214.057.812		
- Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	34.281.125.003	29.886.909.529		
- Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	7.103.704.334	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		
a) Trả trước cho người bán	15.152.252.290	204.002.601		
- 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 CP TM Và KD Chế biến Lâm sản Nam Hùng	80.000.000	80.000.000		
- Khách hàng khác	2.797.016.017	124.002.601		
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 CP Tập đoàn Bách Việt (1)	10.992.000.000	-	10.992.000.000	-
+ Công ty CP ĐT và DV ARECA Việt Nam (2)	11.000.000.000	-	-	-
+ 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	-
<b>Cộng</b>	<b>22.709.867.363</b>	<b>-</b>	<b>12.114.002.390</b>	<b>-</b>

(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.

(2) 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.

## 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)
<b>Cộng</b>	<b>195.935.001</b>	<b>(195.935.001)</b>	<b>195.935.001</b>	<b>(195.935.001)</b>

## 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	26.502.003.377	-	19.539.475.746	-
+ KĐT mới Bách Việt Lake Garden	-	-	18.412.807.141	-
+ Dự án Diamond Hill	20.146.403.451	-	-	-
+ Dự án khu nhà ở Nam Đồng Lạc Ngàn	2.872.750.413	-	-	-
+ Dự án khác	3.482.849.513	-	1.126.668.605	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	2.670.100.592	-
<b>Cộng</b>	<b>26.502.003.377</b>	<b>-</b>	<b>22.209.576.338</b>	<b>-</b>



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
<b>Cộng</b>	<b>62.480.545</b>	<b>85.222.347</b>

## 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
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>					
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
Mua trong năm	-	-	-	34.305.455	34.305.455
Số dư cuối năm	-	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	3.000.655.314
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
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
Khấu hao trong năm	-	-	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
<b>Giá trị còn lại</b>					
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

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại 31/12/2021 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 182.608.278

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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>121.759.800.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>121.759.800.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Tổng vốn góp của Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco) là 80 tỷ đồng, trong đó, Công ty CP BV Land sở hữu 65,26% với giá mua 121,7598 tỷ đồng. Ngành nghề kinh doanh chính của Donatraco kinh doanh thương mại (Đại lý của Honda) và dịch vụ (cho thuê kiot tại các chợ Trung tâm của tỉnh Đồng Nai,...).

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính vì không có giá niêm yết thị trường cho các công cụ tài chính này, đồng thời Chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**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 Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Thịnh Cường	23.335.726.461	23.335.726.461	2.242.310.107	2.242.310.107
- Công ty CPĐT hạ tầng đô thị Sông Hồng	11.089.337.810	11.089.337.810	1.945.515.965	1.945.515.965
- Công ty TNHH Đại Hồng Phúc	3.248.155.898	3.248.155.898	3.507.370.403	3.507.370.403
- Công ty cổ phần TG Capital	19.300.643.502	19.300.643.502		
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	16.222.787.071	16.222.787.071	7.211.898.343	7.211.898.343
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
<b>Cộng</b>	<b>75.445.892.185</b>	<b>75.445.892.185</b>	<b>24.348.599.423</b>	<b>24.348.599.423</b>

**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
- Phạm Văn Phúc	-	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
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.258.638.285</b>

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

	31/12/2021		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2021	
	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	-	1.606.221.624	5.284.677.186	3.782.251.433	-	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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.629.263.892</b>	<b>37.564.427.799</b>	<b>36.091.704.606</b>	<b>-</b>	<b>156.540.699</b>

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**14 . Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
Trích trước chi phí công trình	-	1.057.922.136
Chi phí lãi vay	35.135.431	-
<b>Cộng</b>	<b>35.135.431</b>	<b>1.057.922.136</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>259.811.017</b>	<b>316.432.463</b>



16 . Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	01/01/2021
<b>16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>89.495.221.411</b>	<b>152.737.559.672</b>	<b>67.331.552.012</b>	<b>4.089.213.751</b>
a, Vay ngắn hạn	89.495.221.411	152.737.559.672	67.331.552.012	4.089.213.751
Ngân hàng TMCP				
Vietcombank - CN	20.351.962.900	36.074.728.604	19.811.979.455	4.089.213.751
Thanh Xuân (1)				
Ngân hàng thương mại				
cổ phần Quân đội - CN	4.037.595.674	7.737.595.674	3.700.000.000	
Đống Đa (3)				
Ngân hàng liên doanh				
Việt nga chi nhánh Sở	65.105.662.837	108.925.235.394	43.819.572.557	
Giao dịch (2)				
<b>16.2 Số có khả năng trả nợ</b>	<b>89.495.221.411</b>			<b>4.089.213.751</b>
a, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	89.495.221.411	-	-	4.089.213.751

**Thông tin chi tiết liên quan tới các khoản vay và nợ thuê tài chính:**

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2021/VCBTX-BVLAND ký ngày 01/06/2021 giữa ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Công ty CP BV Land, giới hạn cấp tín dụng là 30.000.000.000 đồng, 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 sử dụng đất tại khu đô thị mới Bách Việt Lake garden, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 364460, CY 364449, CY 364453 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 12/01/2021

- Thế chấp tài sản là quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng do ngân hàng tài trợ bao gồm dự án Diamond Hill và Dự án Nam Đồng Lạc Ngàn

- Lãi suất được quy định cụ thể trong từng hợp đồng vay.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21.HM.01.141660/HĐTD- SGD ngày 25/6/2021 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 (hạn mức bao gồm toàn bộ dư nợ cho vay ngắn hạn, bảo lãnh tại thời điểm hiện tại của khách hàng theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 21.HM.141660/HĐTD-SGD ngày 10/5/2021 chuyển sang)

- 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 21.01.141660/HĐCC-SGD ngày 10/5/2021, 21.02.141660/HĐCC-SGD ngày 15/6/2021, 21.03.141660/HĐCC-SGD ngày 25/06/2021 và các Hợp đồng bảo đảm khác được giao kết cùng ngày và sau ngày ký Hợp đồng tín dụng này giữa khách hàng và bên bảo đảm với ngân hàng.

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.

(3) Hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần BV Land và Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội - Chi nhánh Đống Đa ký ngày 31/05/2021

- Hạn mức vay 1 : 4.500.000.000, doanh số giải ngân tối đa 6.750.000.000 đồng

- Hạn mức vay 2: 9.000.000.000 đồng, doanh số giải ngân tối đa 2: 13.500.000.000 đồng

- Mục đích: Phục vụ hoạt động thi công xây dựng theo Hợp đồng thi công số 02/NĐLN/Balimas ký ngày 2/4/2021 thời hạn cấp hạn mức: đến ngày 31/10/2021

- Biện pháp bảo đảm: Quyền phát sinh từ hợp đồng và quyền được nhận thanh toán phát sinh từ giá trị sản lượng dở dang từ các hợp đồng MB tài trợ theo đúng quy định của MB từng thời kỳ

- Lãi suất được quy định theo từng lần nhận nợ

## 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
Giảm khác				-	-
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		1.170.705.024	27.851.934.811	40.022.639.835
Lãi trong năm				27.851.934.811	27.851.934.811
Trích các quỹ			1.170.705.024		1.170.705.024
Tăng vốn trong năm	11.000.000.000				11.000.000.000
Giảm vốn trong năm	-	-	-	1.732.643.436	1.732.643.436
Phân phối các quỹ				1.732.643.436	1.732.643.436
Số dư 31/12/2021	231.000.000.000	-	3.250.444.066	36.309.965.568	270.560.409.634

### 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
<b>Cộng</b>	<b>231.000.000.000</b>	<b>220.000.000.000</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
- 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



**17.4. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
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
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KQKD RIÊNG**

Đơn vị tính: Đồng

**1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021	Năm 2020
- 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
<b>Cộng</b>	<b>322.959.843.151</b>	<b>43.080.490.573</b>

**2 . Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021	Năm 2020
- 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
<b>Cộng</b>	<b>322.959.843.151</b>	<b>43.080.490.573</b>

**3 . Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021	Năm 2020
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	284.181.753.289	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
<b>Cộng</b>	<b>289.257.601.145</b>	<b>38.553.904.421</b>

**4 . Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021	Năm 2020
- 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	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	362.790	-
<b>Cộng</b>	<b>11.552.656.325</b>	<b>2.513.320.678</b>

**5 . Chi phí tài chính**

	Năm 2021	Năm 2020
- Lãi tiền vay	2.553.372.717	682.774.938
<b>Cộng</b>	<b>2.553.372.717</b>	<b>682.774.938</b>

6 . Thu nhập khác	Năm 2021	Năm 2020
- Phạt vi phạm hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của ông Tạ Hoài Hạnh (*)	-	2.600.000.000
- Thu nhập khác	71	772.000
<b>Cộng</b>	<b>71</b>	<b>2.600.772.000</b>
7 . Chi phí khác	Năm 2021	Năm 2020
- Các khoản bị phạt vi phạm hành chính	57.720.287	15.000.000
<b>Cộng</b>	<b>57.720.287</b>	<b>15.000.000</b>
8 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2021	Năm 2020
a) Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.441.402.841	3.216.441.547
- Chi phí nhân viên quản lý	6.364.617.344	2.136.239.007
- Chi phí đồ dùng văn phòng	70.127.474	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	407.962.002	263.829.424
- Thuế, phí và lệ phí	3.530.050	22.005.807
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.130.152.580	647.507.245
- Chi phí bằng tiền khác	321.739.793	146.860.064
- Chi phí khác không được trừ khi xác định thuế TNDN	1.143.273.598	-
b) Chi phí bán hàng	65.790.560	278.107.582
- Chi phí công cụ dụng cụ	-	1.404.318
- Chi phí nhân viên	15.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.790.560	276.703.264
9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2021	Năm 2020
a. Lợi nhuận trước thuế	33.136.611.997	5.448.354.763
b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế	(6.713.226.068)	19.750.000
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.200.993.885	19.750.000
+ Chi phí không được trừ	1.200.993.885	19.750.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	7.914.219.953	-
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.914.219.953	-
c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)	26.423.385.929	5.468.104.763
d. Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất 20%	5.284.677.186	1.093.620.953
e. Thuế TNDN được giảm theo nghị định 114/2020/NĐ-CP	-	328.086.286
f. Thuế TNDN = ((c) * (20%))	<b>5.284.677.186</b>	<b>765.534.667</b>



10 . Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	107.331.146.299	2.821.644.799
Chi phí nhân công	4.690.106.436	4.699.488.707
Chi phí khấu hao tài sản cố định	407.962.002	266.414.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	179.796.695.487	25.748.474.743
Chi phí khác bằng tiền	1.017.426.443	170.775.689
<b>Cộng</b>	<b>293.243.336.667</b>	<b>33.706.798.705</b>

**VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin 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 riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

Ngày 18/01/2022, Công ty đã thực hiện xong việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông Công ty cổ phần chưa đại chúng theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 03/2021/NQ/HĐQT-BVL ngày 04/10/2021. Theo đó, tổ chức có phần vốn góp được hoán đổi là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama; số lượng cổ phiếu phát hành thành công 34.212.800 cổ phiếu; tỉ lệ hoán đổi là 1:1 (01 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama sẽ được hoán đổi lấy 01 cổ phiếu Công ty Cổ phần BV Land); vốn điều lệ sau khi thay đổi: 573.128.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi ba tỷ một trăm hai mươi tám triệu đồng chẵn). Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi giấy phép đăng ký doanh nghiệp về việc thay đổi vốn điều lệ do tăng vốn từ việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần.

**3 . Thông tin về các bên liên quan****3.1 Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Địa điểm	Mối quan hệ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Hà Nội	Chủ sở hữu	59,68%
Công ty cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	Đồng Nai	Công ty con	65,26%
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Hà Nội	Cùng chủ sở hữu (Công ty CP Tập đoàn Bách Việt)	
Công ty Cổ phần BV Asset	Hà Nội	Cổ đông	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Hà Nội	Cùng chủ sở hữu (Công ty CP Tập đoàn Bách Việt)	

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

TT	Các bên liên quan	Nội dung	Năm nay
<b>a, Phải thu khách hàng</b>			
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Thi công xây dựng và quản lý bán hàng	19.729.374.625
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Thanh toán công nợ	15.335.159.151
3	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Thi công xây dựng	34.172.945.755
4	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Thanh toán công nợ	25.626.602.692

**b, Phải trả người bán**

1	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Thanh toán công nợ	6.394.389.958
2	Công ty Cổ phần BV Asset	Cung cấp dịch vụ	2.026.120.000
3	Công ty Cổ phần BV Asset	Thanh toán công nợ	1.536.060.000

**c, Phải thu khác**

1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.693.519.953
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Lợi nhuận thực nhận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.693.519.953
3	Công ty cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.220.700.000
4	Công ty cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	Cổ tức, lợi nhuận thực nhận	5.220.700.000
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Hợp tác kinh doanh	11.000.000.000

**3.3 Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:**

TT	Các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
<b>a, Phải thu của khách hàng</b>			
1	Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	34.281.125.003	29.886.909.529
2	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	7.103.704.334	327.148.283
	<b>Cộng</b>	<b>41.384.829.337</b>	<b>30.214.057.812</b>
<b>b, Phải thu khác</b>			
1	Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	10.992.000.000	10.992.000.000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	11.000.000.000	-
	<b>Cộng</b>	<b>21.992.000.000</b>	<b>10.992.000.000</b>
<b>c, Phải trả người bán</b>			
1	Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	1.987.930.685	8.382.320.643
2	Công ty Cổ phần BV Asset	-	490.060.000
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	261.310.758	569.123.962
	<b>Cộng</b>	<b>2.249.241.443</b>	<b>9.441.504.605</b>
<b>d, Người mua trả tiền trước</b>			
1	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	-	1.769.787.012
	<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.769.787.012</b>

**3.4 Giao dịch với các bên liên quan khác:**

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc trong năm:

TT	Bộ phận	Thu nhập
1	Ban Tổng Giám đốc	
	- Ông Lê Huy Giang	505.620.000
	- Ông Nguyễn Vũ Thiện	246.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>751.620.000</b>



**4 . Báo cáo bộ phận**

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 26/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/2/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**5 . Thông tin so sánh**

- 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).

**6 . Thông tin về hoạt động liên tục**

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

Người lập



Vũ Hoàng Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoa

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Huy Giang



Số: 27...../2022/CV-BVL

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022

V/v: Giải trình biến động LNST của  
BCTC riêng năm 2021 đã được kiểm toán

**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**

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

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

- Lợi nhuận sau thuế năm 2021: 27.851.934.811 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2020: 4.682.820.096 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm này tăng so với năm trước là: 594,77%

Nguyên nhân:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm này tăng mạnh chiếm 749,67% so với năm trước chủ yếu do hoạt động xây lắp các công trình Công ty thực hiện trong năm được nghiệm thu theo từng giai đoạn và đã hoàn thành đúng tiến độ.

Doanh thu hoạt động tài chính năm nay tăng 459,66% so với năm trước là do nhận được khoản lợi nhuận phải thu từ hoạt động đầu tư, cổ tức và tiền lãi của các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

Chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp lần lượt tăng 373,97% và 293,54% so với 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 ở khoản mục chi phí lương cán bộ nhân viên do trong năm 2021 Công ty tuyển dụng thêm nhân sự nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển, mở rộng sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, tỷ lệ các khoản chi phí này chỉ chiếm 3,73%/doanh thu nên ảnh hưởng không đáng kể đến lợi nhuận của Công ty năm 2021.

Từ những nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng đã được kiểm toán năm nay đạt mức ấn tượng - tăng 594,77% so với năm 2020.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.HCNS; P.TCKT

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**  
  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Huy Giang*



**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**  
**Đã được kiểm toán**



<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	02-03
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	04-05
<b>Báo cáo Tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Bàn thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-33



**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**CÔNG TY**

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 16 ngày 18/01/2022 với mã số doanh nghiệp là 0102983609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****Hội đồng quản trị**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Tạ Hoài Hạnh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tân Thành	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên
Ông Lê Huy Giang	Thành viên
Ông Phạm Trí Thành	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Huy Giang	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Phó Tổng Giám đốc

**Ban Kiểm soát**

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Thúy Nga	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thủy Linh	Thành viên
Bà Vũ Thị Thu Hương	Thành viên

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - đơn vị đủ điều kiện

kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, 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, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Lê Huy Giang**



Số : 249 /BCKT/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 lập ngày 27/01/2022, được trình bày từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, 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.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty CP BV Land tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và 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.



---

**TRẦN TRÍ DŨNG**

**Phó Tổng Giám đốc**

*Giấy CNĐKHNKT số: 0895-2018-126-1*

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ  
THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)**

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2022

---

**TRẦN MẠNH ĐỨC**

**Kiểm toán viên**

*Giấy CNĐKHNKT số: 4884 -2019-126-1*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>420.326.849.369</b>	<b>277.651.139.050</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>38.086.121.003</b>	<b>30.208.311.835</b>
1. Tiền	111		15.586.121.003	12.208.311.835
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.500.000.000	18.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>60.000.000.000</b>	<b>70.630.058.905</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	60.000.000.000	70.630.058.905
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>262.493.283.031</b>	<b>124.800.635.790</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	171.246.084.717	39.149.491.966
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	24.511.792.029	9.295.709.287
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05	38.000.000.000	56.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06	28.931.341.286	20.551.369.538
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.07	(195.935.001)	(195.935.001)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>58.707.070.915</b>	<b>50.404.055.694</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.08	58.707.070.915	50.404.055.694
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.040.374.420</b>	<b>1.608.076.826</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	280.170.062	874.619.964
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		760.204.358	733.456.862
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>97.229.363.190</b>	<b>97.947.376.773</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>690.000.000</b>	<b>371.664.671</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.06	690.000.000	371.664.671
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>30.498.986.085</b>	<b>17.184.558.677</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	30.498.986.085	17.184.558.677
- Nguyên giá	222		65.440.697.049	49.649.111.454
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(34.941.710.964)	(32.464.552.777)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		-	264.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	(264.500.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>16.545.805.258</b>	<b>17.172.880.002</b>
- Nguyên giá	231		30.340.370.156	30.340.370.156
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(13.794.564.898)	(13.167.490.154)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.12		<b>6.155.442.247</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			6.155.442.247
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.13	<b>600.000.000</b>	<b>1.014.980.898</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		946.275.000	1.014.980.898
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(346.275.000)	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>48.894.571.847</b>	<b>56.047.850.278</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	2.518.697.021	3.046.850.477
2. Lợi thế thương mại	269	V.15	46.375.874.826	53.000.999.801
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>517.556.212.559</b>	<b>375.598.515.823</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2021	01/01/2021
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>221.134.902.798</b>	<b>108.903.362.409</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>205.031.057.688</b>	<b>92.749.955.832</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	77.372.309.103	27.027.829.679
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17		2.291.674.035
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	3.997.281.921	3.007.208.672
4. Phải trả người lao động	314		4.882.598.720	4.174.652.262
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	197.495.431	1.091.282.136
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		456.542.928	54.545.455
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	4.229.598.706	1.133.583.455
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	111.904.710.115	52.903.012.247
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.990.520.764	1.066.167.891
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>16.103.845.110</b>	<b>16.153.406.577</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	15.435.406.577	14.103.406.577
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342		668.438.533	2.050.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>296.421.309.761</b>	<b>266.695.153.414</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.22	<b>296.421.309.761</b>	<b>266.695.153.414</b>
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		4.843.363.943	3.394.189.760
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		25.404.493.508	7.454.001.727
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.806.001.043	3.826.179.277
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này	421b		20.598.492.465	3.627.822.450
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		35.173.452.310	35.846.961.927
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>517.556.212.559</b>	<b>375.598.515.823</b>

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Hoàng Lan



Nguyễn Thị Hoa




Lê Huy Giang



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	599.622.251.490	312.078.815.808
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VII.2	599.622.251.490	312.078.815.808
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	521.794.124.461	265.146.236.099
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		77.828.127.029	46.932.579.709
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	9.812.960.218	3.568.749.209
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	9.828.280.956	3.413.578.168
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.405.158.002	1.020.844.913
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24			-
9. Chi phí bán hàng	25	VII.6	26.665.233.089	25.735.967.259
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.6	21.889.442.219	15.448.422.279
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.258.130.983	5.903.361.212
12. Thu nhập khác	31	VII.7	3.079.994.596	5.022.901.912
13. Chi phí khác	32	VII.8	1.642.452.207	724.555.970
14. Lợi nhuận khác	40		1.437.542.389	4.298.345.942
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		30.695.673.372	10.201.707.154
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.9	7.652.507.715	3.609.122.640
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		23.043.165.657	6.592.584.514
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		20.598.492.465	3.627.822.450
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.444.673.192	2.964.762.064
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.10	841	139
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VII.10	841	139

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu

*Vũ Hoàng Lan*

Vũ Hoàng Lan

Kế toán trưởng

*Nguyễn Thị Hoa*

Nguyễn Thị Hoa

Đồng Giám đốc



Lê Huy Giang

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	30.695.673.372	10.201.707.154
2. Điều chỉnh cho các khoản		4.159.182.830	6.267.776.453
- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	02	10.601.908.723	8.405.680.749
- Các khoản dự phòng	03	(1.035.286.467)	410.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.812.597.428)	(3.568.749.209)
- Chi phí lãi vay	06	4.405.158.002	1.020.844.913
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	34.854.856.202	16.469.483.607
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(153.693.387.240)	49.503.147.245
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(8.303.015.221)	(4.272.118.227)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	51.232.900.507	(30.995.567.222)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.122.603.358	(3.393.162.545)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.370.022.571)	(1.030.742.032)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.658.689.406)	(4.830.170.965)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(574.400.000)	(961.135.726)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(86.389.154.371)	20.489.734.135
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(10.508.694.165)	(15.909.608.213)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(71.000.000.000)	(126.630.058.905)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	99.630.058.905	13.528.000.000
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	68.705.898	15.304.274.779
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.429.298.165	5.635.856.014
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	25.619.368.803	(108.071.536.325)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	243.576.163.422	53.194.960.833
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(184.574.465.554)	(7.817.883.894)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.354.103.132)	(12.419.868)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	68.647.594.736	45.364.657.071
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	7.877.809.168	(42.217.145.119)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	30.208.311.835	72.425.456.954
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	38.086.121.003	30.208.311.835

Người lập biểu



Vu Hoàng Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoa

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tông Giám đốc



Lê Huy Giang



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 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 16 ngày 18/01/2022 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 thay đổi lần thứ 15 ngày 12/01/2022 là: 231.000.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi một tỷ đồng*).

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 18/01/2022 là: 573.128.000.000 đồng (*Năm trăm bảy mươi ba tỷ, một trăm hai mươi tám triệu đồng chẵn*).

Số lượng lao động tại ngày 31/12/2021 của Công ty là 46 người.

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

- ✓ Hoạt động thiết kế chuyên dụng

Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp;

- ✓ 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;

- ✓ 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 hợp nhất**

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

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Đến thời điểm 31/12/2021, Công ty bao gồm trụ sở chính tại số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và văn phòng giao dịch tại Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân Trung, Thanh Xuân, Hà Nội.

*Tổng số các công ty con tại thời điểm 31/12/2021: 01 công ty*

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01 công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

*Danh sách các công ty con được hợp nhất:*

**Công ty cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai**

Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 65,26%

Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 65,26%

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh thương mại, dịch vụ

**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 “d”; 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 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 và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 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 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 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 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.

##### **3. 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 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 về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

**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 tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

**4. 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, 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. 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 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 cân 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.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhân 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 chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất trong dây chuyền.

### 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.

## 6. 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 |

**7. 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.

**8. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại Công ty con. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Khoản chênh lệch âm (giao dịch mua rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

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

**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. Nguyên tắc và phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con mà Công ty mẹ giữ quyền kiểm soát được lập cho cùng kỳ kế toán đã được kiểm toán. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.



Báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính Công ty mẹ. Trong trường hợp cần thiết Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty mẹ và Công ty con là giống nhau.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu kể cả cả khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

## **21. 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 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 HỢP NHẤT

Đơn vị tính: đồng

## 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt tại quỹ	224.040.743	77.921.900
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.362.080.260	12.130.389.935
Các khoản tương đương tiền (*)	22.500.000.000	18.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>38.086.121.003</b>	<b>30.208.311.835</b>

## (\*) Bao gồm:

Ngân hàng TMCP Tpbank - CN Đồng Nai	-	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Biên Hòa	-	8.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đống Đa	7.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	8.000.000.000	-
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Sở Giao dịch	7.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>22.500.000.000</b>	<b>18.000.000.000</b>

## 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 từ 3 tháng đến 1 năm (*)	60.000.000.000	60.000.000.000	70.630.058.905	70.630.058.905
<b>Cộng</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>70.630.058.905</b>	<b>70.630.058.905</b>

## (\*) 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	-	61.500.000.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Sở Giao dịch (1)	60.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>70.630.058.905</b>

(1) Bao gồm 12 hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga có kì hạn 6 tháng, lãi suất 5,6%/năm.

## 3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
a) Phải thu khách hàng	129.861.255.380	8.935.434.154
- Công ty CP Đầu tư Rivera	75.490.013.483	-
- Công ty CP xây dựng BALIMAS	48.754.121.086	6.051.587.240
- Các khách hàng khác	5.617.120.811	2.883.846.914
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	41.384.829.337	30.214.057.812
- Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	34.281.125.003	29.886.909.529
- Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	7.103.704.334	327.148.283
<b>Cộng</b>	<b>171.246.084.717</b>	<b>39.149.491.966</b>

## 4. Trả trước người bán ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	24.511.792.029	9.295.709.287
- 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 Honda Việt Nam	3.223.932.208	4.877.116.183
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đức Anh HTT	5.151.777.531	-
- Trả trước cho người bán khác	3.860.846.017	4.418.593.104
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	-
<b>Cộng</b>	<b>24.511.792.029</b>	<b>9.295.709.287</b>



## 5 . Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	-	18.000.000.000
- Công ty Cổ phần BV Asset (1)	38.000.000.000	38.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>38.000.000.000</b>	<b>56.000.000.000</b>

(1) Khoản Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai cho Công ty Cổ phần BV Asset vay vốn theo hợp đồng số 18/BVA-DONATRCO ngày 17/11/2020, số tiền cho vay 38.000.000.000 đồng cho mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh, với lãi suất 5,5%/năm.

## 6 . Các khoản phải thu khác

	31/12/2021	01/01/2021
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>28.931.341.286</b>	<b>20.551.369.538</b>
Phải thu khác	26.104.697.036	16.325.772.696
+ Dự thu lãi cho vay	2.863.383.559	480.084.296
+ Công ty CP ĐT và DV ARECA Việt Nam (1)	11.000.000.000	-
+ Công ty CP Tập đoàn Bách Việt (2)	10.992.000.000	10.992.000.000
+ Góp vốn của hàng Định Quán	-	3.079.063.696
+ Phải thu khác	1.249.313.477	1.774.624.704
Tạm ứng	2.826.644.250	4.225.596.842
<b>b. Dài hạn</b>	<b>690.000.000</b>	<b>371.664.671</b>
Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn	690.000.000	371.664.671
<b>Cộng</b>	<b>29.621.341.286</b>	<b>20.923.034.209</b>

(1) 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 Đình Trĩ, 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.

(2) 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 Garden thuộc khu đô thị Bách Việt Lake Garden, phường Đình Kế, TP Bắc Giang. Theo hợp đồng, Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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 Cổ phần 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.

## 7 . 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)
<b>Cộng</b>	<b>195.935.001</b>	<b>(195.935.001)</b>	<b>195.935.001</b>	<b>(195.935.001)</b>

## 8 . 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	26.502.003.377	-	19.539.475.746	-
+ KĐT môi Bách Việt Lake Garden	-	-	18.412.807.141	-
+ Dự án Diamond Hill	20.146.403.451	-	-	-
+ Dự án khu nhà ở Nam Đồng Lạc Ngàn	2.872.750.413	-	-	-
+ Dự án khác	3.482.849.513	-	1.126.668.605	-
Công cụ dụng cụ	23.072.830	-	19.930.000	-
Hàng hóa	32.181.994.708	-	28.174.549.356	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	2.670.100.592	-
<b>Cộng</b>	<b>58.707.070.915</b>	<b>-</b>	<b>50.404.055.694</b>	<b>-</b>

## 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 quản lý	TSCĐ khác	Tổng Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
Số dư đầu năm	31.878.052.196	11.489.415.881	5.371.828.430	909.814.947	-	49.649.111.454
Số tăng trong năm	15.695.691.354	-	61.588.786	34.305.455	-	15.791.585.595
Mua trong năm	-	-	61.588.786	34.305.455	-	95.894.241
Tăng do XDCB hoàn thành	15.695.691.354	-	-	-	-	15.695.691.354
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	47.573.743.550	11.489.415.881	5.433.417.216	944.120.402	-	65.440.697.049
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	17.206.719.690	11.037.296.951	3.976.140.372	244.395.764	-	32.464.552.777
Số tăng trong năm	1.912.560.169	99.356.912	317.585.468	147.655.638	-	2.477.158.187
Khấu hao trong năm	1.912.560.169	99.356.912	317.585.468	147.655.638	-	2.477.158.187
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	19.119.279.859	11.136.653.863	4.293.725.840	392.051.402	-	34.941.710.964
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	14.671.332.506	452.118.930	1.395.688.058	665.419.183	-	17.184.558.677
Tại ngày cuối năm	28.454.463.691	352.762.018	1.139.691.376	552.069.000	-	30.498.986.085
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2021 là:						29.463.728.613

## 10 . Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Bản quyền bằng sáng chế	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	264.500.000	-	264.500.000
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	264.500.000	-	264.500.000
- Thanh lý, nhượng bán	264.500.000	-	264.500.000
Số dư cuối năm	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	264.500.000	-	264.500.000
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	264.500.000	-	264.500.000
- Thanh lý, nhượng bán	264.500.000	-	264.500.000
Số dư cuối năm	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-



**11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	30.340.370.156	-	-	30.340.370.156
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.340.370.156	-	-	30.340.370.156
Giá trị hao mòn lũy kế	13.167.490.154	627.074.744	-	13.794.564.898
- Nhà và quyền sử dụng đất	13.167.490.154	627.074.744	-	13.794.564.898
Giá trị còn lại	17.172.880.002	-	-	16.545.805.258
- Nhà và quyền sử dụng đất	17.172.880.002	-	-	16.545.805.258

**12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2021	01/01/2021
- Chi phí xây dựng dở dang tài sản cố định (tòa nhà Donatraco)	-	6.155.442.247
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>6.155.442.247</b>

**13 . Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>946.275.000</b>	<b>(346.275.000)</b>	<b>600.000.000</b>	<b>1.014.980.898</b>	<b>-</b>	<b>1.014.980.898</b>
+ Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông (1)	600.000.000	-	600.000.000	668.705.898	-	668.705.898
+ Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương (2)	346.275.000	(346.275.000)	-	346.275.000	-	346.275.000
<b>Cộng</b>	<b>946.275.000</b>	<b>(346.275.000)</b>	<b>600.000.000</b>	<b>1.014.980.898</b>	<b>-</b>	<b>1.014.980.898</b>

(1): Donatraco 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.

(2): Donatraco chiếm 34,7 % 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 Donatraco.

**14 . Chi phí trả trước**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>280.170.062</b>	<b>874.619.964</b>
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	280.170.062	874.619.964
<b>b. Dài hạn</b>	<b>2.518.697.021</b>	<b>3.046.850.477</b>
- Chi phí sửa chữa, công cụ dụng cụ xuất dùng	2.518.697.021	3.046.850.477
<b>Cộng</b>	<b>2.798.867.083</b>	<b>3.921.470.441</b>

**15 . Lợi thế thương mại**

	Năm nay	Năm trước
- Số dư đầu năm	53.000.999.801	59.626.124.776
- Phân bổ trong năm	6.625.124.975	6.625.124.975
- Số dư cuối năm	<b>46.375.874.826</b>	<b>53.000.999.801</b>

## 16 . Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	75.123.067.660	75.123.067.660	17.586.325.074	17.586.325.074
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Thịnh Cường	23.335.726.461	23.335.726.461	2.242.310.107	2.242.310.107
- Công ty Honda Việt Nam	1.565.104.144	1.565.104.144	2.107.556.144	2.107.556.144
- Công ty CPĐT hạ tầng đô thị Sông Hồng	11.089.337.810	11.089.337.810	1.945.515.965	1.945.515.965
- Công ty TNHH Đại Hồng Phúc	3.248.155.898	3.248.155.898	3.507.370.403	3.507.370.403
- Công ty cổ phần TG Capital	19.300.643.502	19.300.643.502	-	-
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	16.584.099.845	16.584.099.845	7.783.572.455	7.783.572.455
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 Cổ phần 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
<b>Cộng</b>	<b>77.372.309.103</b>	<b>77.372.309.103</b>	<b>27.027.829.679</b>	<b>27.027.829.679</b>

## 17 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	2.291.674.035
Phạm Văn Phúc	-	488.851.273
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	-	33.035.750
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
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.291.674.035</b>

## 18 . Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	31/12/2021		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong kỳ/ Biến động giảm khác	01/01/2021	
	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	-	3.974.052.153	7.685.357.715	6.658.689.406	-	2.947.383.844
Thuế thu nhập cá nhân	-	23.229.768	477.722.240	514.317.300	-	59.824.828
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	3.220.847.673	3.220.847.673	-	-
Các loại thuế khác	-	-	19.000.000	19.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3.997.281.921</b>	<b>43.360.417.282</b>	<b>42.370.344.033</b>	<b>-</b>	<b>3.007.208.672</b>

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

## 19 . Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Trích trước chi phí công trình	-	1.057.922.136
Chi phí lãi vay	35.135.431	-
Chi phí phải trả khác	162.360.000	33.360.000
<b>Cộng</b>	<b>197.495.431</b>	<b>1.091.282.136</b>



20 . Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2021	01/01/2021
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>4.229.598.706</b>	<b>1.133.583.455</b>
- Kinh phí công đoàn	220.707.573	138.258.277
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	25.810.463	63.660.428
- Phải trả khác	3.983.080.670	931.664.750
+ <i>Lãi chia cho bên liên doanh</i>	<i>2.519.286.362</i>	-
+ <i>Cổ tức phải trả (tại Donatraco)</i>	<i>1.425.196.868</i>	-
+ <i>Phải trả khác</i>	<i>38.597.440</i>	<i>931.664.750</i>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>15.435.406.577</b>	<b>14.103.406.577</b>
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4.918.100.000	3.586.100.000
- Phải nộp dài hạn khác (1)	10.517.306.577	10.517.306.577
<b>Cộng</b>	<b>19.665.005.283</b>	<b>15.236.990.032</b>

(1) là khoản Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai nhận góp vốn của các bên của cửa hàng Honda Định Quán (Đồng Nai) bao gồm:

Đỗ Minh Thành : 5.258.653.288 đồng

Nguyễn Tri Nhân: 5.258.653.289 đồng

21 . Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	01/01/2021
<b>21.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>111.904.710.115</b>	<b>243.576.163.422</b>	<b>184.574.465.554</b>	<b>52.903.012.247</b>
a, Vay ngắn hạn	111.904.710.115	243.576.163.422	184.574.465.554	52.903.012.247
Ngân hàng TMCP				
Vietcombank - CN Thanh Xuân (1)	20.351.962.900	36.074.728.604	19.811.979.455	4.089.213.751
Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội - CN Đống Đa (3)	4.037.595.674	7.737.595.674	3.700.000.000	
Ngân hàng liên doanh Việt nga chi nhánh Sở Giao dịch (2)	65.105.662.837	108.925.235.394	43.819.572.557	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Đa (4)	20.000.000.000	40.300.000.000	60.300.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Dầu khí và Phát triển Việt Nam - CN Biên Hòa (5)	2.409.488.704	21.038.603.750	27.442.913.542	8.813.798.496
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Lilama		20.000.000.000	20.000.000.000	
Ngân hàng TPBANK- CN Đồng Nai		9.500.000.000	9.500.000.000	
<b>21.2 Số có khả năng trả nợ</b>	<b>111.904.710.115</b>			<b>52.903.012.247</b>
a, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	111.904.710.115	-	-	52.903.012.247

**Thông tin chi tiết liên quan tới các khoản vay và nợ thuê tài chính:**

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2020/VCBTX-BV LAND ký ngày 20/05/2020 giữa ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Công ty CP BV Land, giới hạn cấp tín dụng là 20.000.000.000 đồng, 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 sử dụng đất tại khu đô thị mới Bách Việt Lake garden, phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 688518, cấp cho công ty cổ phần Viet Kan (nay là Công ty Cổ phần BV Asset) ngày 15/3/2018.

Lãi suất được quy định cụ thể trong từng hợp đồng vay.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21.HM.01.141660/HDTD- SGD ngày 25/6/2021 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 (hạn mức bao gồm toàn bộ dư nợ cho vay ngắn hạn, bảo lãnh tại thời điểm hiện tại của khách hàng theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 21.HM.141660/HDTD-SGD ngày 10/5/2021 chuyển sang)

- 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 21.01.141660/HDCC-SGD ngày 10/5/2021, 21.02.141660/HDCC-SGD ngày 15/6/2021, 21.03.141660/HDCC-SGD ngày 25/06/2021 và các Hợp đồng bảo đảm khác được giao kết cùng ngày và sau ngày ký Hợp đồng tín dụng này giữa khách hàng và bên bảo đảm với ngân hàng.

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.

(3) Hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần BV Land và Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội - Chi nhánh Đống Đa ký ngày 31/05/2021

- Hạn mức vay 1 : 4.500.000.000, doanh số giải ngân tối đa 6.750.000.000 đồng

- Hạn mức vay 2: 9.000.000.000 đồng, doanh số giải ngân tối đa 2: 13.500.000.000 đồng

- Mục đích: Phục vụ hoạt động thi công xây dựng theo Hợp đồng thi công số 02/NĐLN/Balimas ký ngày 2/4/2021

thời hạn cấp hạn mức: đến ngày 31/10/2021

- Biện pháp bảo đảm: Quyền phát sinh từ hợp đồng và quyền được nhận thanh toán phát sinh từ giá trị sản lượng dở dang từ các hợp đồng MB tài trợ theo đúng quy định của MB từng thời kỳ

- Lãi suất được quy định theo từng lần nhận nợ

(4) Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2021-HĐCVTL/NHCT126-DONGNAI/DONATRACO ngày 05/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa và Công ty Cổ phần Sản xuất TMDV Đồng Nai, số tiền vay không vượt quá 20.000.000.000 đồng, lãi suất vay trong hạn là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ và lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, thời hạn vay 12 tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

(5) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 221/2021/1311584/HDTD ngày 22/09/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa và Công ty Cổ phần Sản xuất TMDV Đồng Nai, hạn mức tín dụng 20.000.000.000 đồng, lãi suất vay trong hạn 7,0% và lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, thời hạn 05 tháng từ ngày 22/09/2021 đến ngày 24/02/2022. Mục đích vay: làm vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

**22. Vốn chủ sở hữu****22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ lục 01)****22.2. 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
<b>Cộng</b>	<b>231.000.000.000</b>	<b>220.000.000.000</b>

**22.3. Các giao dịch về vốn với các CSII****và phân phối cổ tức, lợi nhuận.**

	Năm 2021	Năm 2020
- 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



**22.4. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
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
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

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

Đơn vị tính: Đồng

	Năm 2021	Năm 2020
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	276.662.408.339	253.562.855.299
- 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	17.715.469.936
<b>Cộng</b>	<b>599.622.251.490</b>	<b>312.078.815.808</b>
<b>2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm	276.662.408.339	253.562.855.299
- 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	17.715.469.936
<b>Cộng</b>	<b>599.622.251.490</b>	<b>312.078.815.808</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	232.516.295.704	226.286.343.156
- Giá vốn hoạt động xây lắp	284.201.980.901	32.258.914.680
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.671.422.848	4.382.209.258
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.404.425.008	2.218.769.005
<b>Cộng</b>	<b>521.794.124.461</b>	<b>265.146.236.099</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.119.077.475	2.168.005.078
- Lãi do bán các khoản đầu tư	-	1.400.744.131
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.693.519.953	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	362.790	-
<b>Cộng</b>	<b>9.812.960.218</b>	<b>3.568.749.209</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
- Lãi tiền vay	4.405.158.002	1.020.844.913
- Lãi phải trả cho các bên liên doanh	-	2.392.733.255
- Chi phí tài chính khác	5.423.122.954	-
<b>Cộng</b>	<b>9.828.280.956</b>	<b>3.413.578.168</b>

6 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2021	Năm 2020
a) Các khoản chi phí QLDN phát sinh trong năm	21.889.442.219	15.448.422.279
- Chi phí nhân viên quản lý	9.289.769.625	6.008.888.201
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	914.767.007	417.286.961
- Thuế, phí, lệ phí	3.530.050	729.159.635
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.989.932.535	952.646.856
- Chi phí bằng tiền khác	3.066.318.027	715.315.651
- Lợi thế thương mại được phân bổ	6.625.124.975	6.625.124.975
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	26.665.233.089	25.735.967.259
- Chi phí nhân viên	17.916.731.763	18.034.806.727
- Chi phí khấu hao TCSD	1.403.438.572	780.912.212
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.048.251.752	2.302.840.941
- Chi phí bán hàng khác	5.296.811.002	4.617.407.379
7 . Thu nhập khác	Năm 2021	Năm 2020
- Phạt vi phạm hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của ông Tạ Hoài Hạnh	-	2.600.000.000
- Thu nhập khác	3.079.994.596	2.422.901.912
Cộng	3.079.994.596	5.022.901.912
8 . Chi phí khác	Năm 2021	Năm 2020
- Chi phí khác	1.642.452.207	724.555.970
Cộng	1.642.452.207	724.555.970
9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2021	Năm 2020
Công ty CP BV Land	5.284.677.186	765.534.667
Công ty Cổ phần sản xuất dịch vụ thương mại Đồng Nai	2.367.830.529	2.843.587.973
	7.652.507.715	3.609.122.640
10 . Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận sau thuế	20.598.492.465	3.627.822.450
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	2.059.849.246	561.938.412
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	22.050.652	22.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	841	139

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2021, công ty đã trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2020 theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, số tiền: 561.938.412 đồng. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 148 đồng/cổ phiếu xuống 139 đồng/cổ phiếu. Cụ thể như sau:

	Số liệu báo cáo năm trước	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	3.627.822.450	3.627.822.450
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	362.782.245	561.938.412
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	22.000.000	22.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	148	139

Năm 2021, Công ty đang tạm tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 10% lợi nhuận sau thuế TNDN.



## 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	339.867.669.615	2.821.644.799
Chi phí nhân công	26.043.068.752	26.606.944.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.104.232.931	1.780.555.774
Chi phí dịch vụ mua ngoài	182.057.730.888	28.356.455.295
Chi phí khác bằng tiền	6.911.883.737	5.785.684.902
<b>Cộng</b>	<b>557.984.585.923</b>	<b>65.351.285.398</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

## 1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin 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 hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

Ngày 18/01/2022, Công ty đã thực hiện xong việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông Công ty cổ phần chưa đại chúng theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 03/2021/NQ/HĐQT-BVL ngày 04/10/2021. Theo đó, tổ chức cổ phần vốn góp được hoán đổi là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama; số lượng cổ phiếu phát hành thành công 34.212.800 cổ phiếu; tỉ lệ hoán đổi là 1:1 (01 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama sẽ được hoán đổi lấy 01 cổ phiếu Công ty Cổ phần BV Land); vốn điều lệ sau khi thay đổi: 573.128.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi ba tỷ một trăm hai mươi tám triệu đồng chẵn). Công ty đã hoàn thành thủ tục thay đổi giấy phép đăng ký doanh nghiệp về việc thay đổi vốn điều lệ do tăng vốn từ việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần.

## 3. Thông tin về các bên liên quan

## 3.1 Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Địa điểm	Mối quan hệ	Tỉ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Hà Nội	Chủ sở hữu	59,68%
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Hà Nội	Cùng chủ sở hữu (Công ty CP Tập đoàn Bách Việt)	
Công ty Cổ phần BV Asset	Hà Nội	Cổ đông	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Hà Nội	Cùng chủ sở hữu (Công ty CP Tập đoàn Bách Việt)	

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

TT	Các bên liên quan	Nội dung	Năm 2021
<b>a, Phải thu khách hàng</b>			
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Thi công xây dựng và quản lý bán hàng	19.729.374.625
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Thanh toán công nợ	15.335.159.151
3	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Thi công xây dựng	34.172.945.755
4	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Thanh toán công nợ	25.626.602.692
<b>b, Phải thu về cho vay</b>			
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (Donatraco cho vay)	Thu hồi tiền cho vay	18.000.000.000
<b>c, Phải thu khác/ Thu nhập khác</b>			
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (Donatraco cho vay)	Tiền lãi cho vay	2.456.986.301
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.693.519.953
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Lợi nhuận thực nhận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.693.519.953
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Hợp tác kinh doanh	11.000.000.000

**d, Phải trả người bán**

1	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Thanh toán công nợ	6.394.389.958
2	Công ty Cổ phần BV Asset	Cung cấp dịch vụ	1.536.060.000
3	Công ty Cổ phần BV Asset	Thanh toán công nợ	2.026.120.000
4	Công ty Cổ phần ĐT và DV ARECA Việt Nam	Thanh toán công nợ	307.813.204

**3.3 Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:**

TT	Các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
<b>a, Phải thu của khách hàng</b>			
1	Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	34.281.125.003	29.886.909.529
2	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	7.103.704.334	327.148.283
	<b>Cộng</b>	<b>41.384.829.337</b>	<b>30.214.057.812</b>
<b>b, Phải thu về cho vay</b>			
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	-	18.000.000.000
2	Công ty Cổ phần BV Asset	38.000.000.000	38.000.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>38.000.000.000</b>	<b>56.000.000.000</b>
<b>c, Phải thu khác</b>			
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh)	10.992.000.000	10.992.000.000
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (tiền lãi cho vay)	2.456.986.301	-
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	11.000.000.000	-
4	Công ty Cổ phần BV Asset (đặt cọc thuê Văn phòng)	121.000.000	121.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>24.569.986.301</b>	<b>11.113.000.000</b>
<b>d, Phải trả người bán</b>			
1	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	1.987.930.685	8.382.320.643
2	Công ty Cổ phần BV Asset	-	490.060.000
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	261.310.758	569.123.962
	<b>Cộng</b>	<b>2.249.241.443</b>	<b>9.441.504.605</b>
<b>e, Người mua trả tiền trước</b>			
1	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	-	1.769.787.012
	<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.769.787.012</b>

**3.4 Giao dịch với các bên liên quan khác:**

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc năm 2021:

TT	Bộ phận	Chức danh	Thu nhập
1	Ban Tổng Giám đốc		751.620.000
	- Ông Lê Huy Giang		505.620.000
	- Ông Nguyễn Vũ Thiện		246.000.000
	<b>Cộng</b>		<b>751.620.000</b>

**4. Báo cáo bộ phận**

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 26/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/2/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**5. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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).



## 6. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu



Vũ Hoàng Lan

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoa



Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc

Lê Huy Giang

**CÔNG TY CỔ PHẦN BVLAND**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Phụ lục số 01: Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Vốn góp của CSH	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	Tổng cộng
Số dư tại 01/01/2020	220.000.000.000	-	937.951.443	7.972.859.732	39.312.992.015	268.223.803.190
Tăng vốn trong năm trước	-	-	2.456.238.317	3.627.822.450	2.964.762.064	9.048.822.831
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.627.822.450	2.964.762.064	6.592.584.514
Trích các quỹ	-	-	2.456.238.317	-	-	2.456.238.317
Giảm vốn năm trước	-	-	-	4.146.680.455	6.430.792.152	10.577.472.607
Trích các quỹ	-	-	-	3.956.687.642	329.971.771	4.286.659.413
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	5.999.681.087	5.999.681.087
Giảm khác	-	-	-	189.992.813	101.139.294	291.132.107
Số dư tại 31/12/2020	220.000.000.000	-	3.394.189.760	7.454.001.727	35.846.961.927	266.695.153.414

Số dư tại 01/01/2021	220.000.000.000	-	3.394.189.760	7.454.001.727	35.846.961.927	266.695.153.414
Tăng vốn trong năm nay	11.000.000.000	-	1.449.174.183	20.598.492.465	2.444.673.192	35.492.339.840
Lãi trong năm nay	-	-	-	20.598.492.465	2.444.673.192	23.043.165.657
Tăng vốn	11.000.000.000	-	-	-	-	11.000.000.000
Trích các quỹ	-	-	1.449.174.183	-	-	1.449.174.183
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	2.648.000.684	3.118.182.809	5.766.183.493
Trích các quỹ	-	-	-	2.622.577.713	325.349.344	2.947.927.057
Chia cổ tức	-	-	-	-	2.779.300.000	2.779.300.000
Giảm khác	-	-	-	25.422.971	13.533.465	38.956.436
Số dư tại 31/12/2021	231.000.000.000	-	4.843.363.943	25.404.493.508	35.173.452.310	296.421.309.761



Số: 28...../2022/CV-BVLHà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2022V/v: Giải trình biến động LNST của BCTC  
hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán

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

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 năm này so với năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2021: 23.043.165.657 đồng
  - Lợi nhuận sau thuế năm 2020: 6.592.584.514 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm này tăng so với năm trước là: 349,53%

Nguyên nhân:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 192,14% so với năm trước chủ yếu do hoạt động xây lắp các công trình của Công ty mẹ thực hiện trong năm được nghiệm thu theo từng giai đoạn và đã hoàn thành đúng tiến độ so với kế hoạch. Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động kinh doanh của Công ty con vẫn giữ được sự ổn định so với năm trước mặc dù chịu ảnh hưởng khá nặng nề bởi giãn cách xã hội kéo dài trong suốt quý 3 và nửa đầu quý 4.

Doanh thu hoạt động tài chính năm nay tăng 274,97% so với năm trước do thu lãi từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

Chi phí tài chính tăng 287,92%. Trong đó chi phí lãi vay tăng 431,52% so với năm trước do Công ty tăng nợ vay nhằm thực thi chiến lược tối ưu hóa việc sử dụng nguồn vốn.

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp mặc dù có tăng so với năm 2021 với mức tăng lần lượt là 103,61% và 141,69%. Tuy nhiên, tỷ lệ các khoản chi phí này chỉ chiếm 9,74%/doanh thu nên ảnh hưởng không đáng kể đến lợi nhuận cả năm của Công ty.

Từ những nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm nay đạt mức ấn tượng - tăng 349,53% so với năm 2020.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.HCNS; P.TCKT



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Lê Huy Giang*