

CÔNG TY CỔ PHẦN  
BV LAND

Số: 06./2023/CBTT - BVL

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Ngày 31 tháng 03 năm 2023

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

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

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

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

**II. Nội dung thông tin công bố:**

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

- Báo cáo tài chính riêng năm 2022.
- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022.
- Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế của BCTC riêng năm 2022.
- Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất năm 2022.  
(chi tiết theo tài liệu đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 31/03/2023 tại đường dẫn <https://bvland.vn/pages/quan-he-co-dong>

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

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Lưu VP.HĐQT.



**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Vũ Thiện**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
BV LAND**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *6.1*/2023/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày *31* tháng *03* năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Kính gửi:**

- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

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

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

- Mã chứng khoán: BVL
- Trụ sở chính: Số 92, phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Địa chỉ VPGD: Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024.355 60999 Fax:
- Email: Website: <https://bvland.vn>

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC năm 2022

<input checked="" type="checkbox"/>	BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
<input checked="" type="checkbox"/>	BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
<input type="checkbox"/>	BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
- + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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



Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 24/03/2023 tại đường dẫn: <https://bvland.vn/pages/quan-he-co-dong>

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

**Tài liệu đính kèm:**

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



**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Vũ Thiện**



Số: 04...../2022/CV-BVL

V/v: Giải trình biến động LNST của BCTC riêng năm 2022 sau Kiểm toán

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

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

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

Mã số Thuế: 0102983609

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

Điện thoại: 024.355 60999

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

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

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

Nguyên nhân:

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.HCNS; P.TCKT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lý Tuấn Anh*

Số: ...05.../2022/CV-BVL

Về: Giải trình biến động LNST của BCTC  
riêng Năm 2022

Hà Nội, ngày 21 tháng 02 năm 2023

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

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

Mã số Thuế: 0102983609

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

Điện thoại: 024.355 60999

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

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

Nguyên nhân:

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

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

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu P.HCNS; P.TCKT

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Lý Tuấn Anh*

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

## MỤC LỤC

---- oOo ----

---

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

---



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập:

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

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

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

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

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

**Tên viết tắt:** BV LAND

**Mã chứng khoán:** BVL (Upcom)

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

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

#### Ban Kiểm soát

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

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

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



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### 4. Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

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

### 6. Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Số: B1222147-R/MOOREAISHN-TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi:

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

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần BV Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

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



**Phạm Xuân Sơn**

**Giám đốc**

Giấy CNĐKHNKT số 1450-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023



**Phan Công Văn**

**Kiểm toán viên**

Giấy CNĐKHNKT số 5298-2021-005-1

22-C  
H  
HH  
N  
I HQ  
SC  
TP. H

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ĐỨC LƯU



NGUYỄN THỊ HOA




LÝ TUẤN ANH

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****Năm 2022**

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN ĐỨC LƯU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ HOA

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÝ TUẤN ANH

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN ĐỨC LƯU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ HOA

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÝ TUẤN ANH



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

Tên tiếng anh: BV LAND JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: BV LAND

Mã chứng khoán: BVL (Upcom)

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

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh chính:**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

### 7.1. Danh sách các công ty con

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

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

## II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Niên độ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

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

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

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

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

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

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

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

**Phương pháp kế toán trường hợp hoán đổi cổ phiếu**

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

**10 Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:**

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thu nhập khác**

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn thuế);
- 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Các bên liên quan**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b>Tiền</b>	<b>930.543.840</b>	<b>11.045.795.453</b>
Tiền mặt	151.739.113	224.040.743
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	778.804.727	10.821.754.710
<b>Các khoản tương đương tiền (i)</b>	<b>6.050.000.000</b>	<b>15.500.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	6.050.000.000	15.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>6.980.543.840</u></b>	<b><u>26.545.795.453</u></b>

**(i) Thông tin về các khoản tương đương tiền**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
NH TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	250.000.000	8.000.000.000
NH Liên doanh Việt Nga - CN Sở Giao Dịch	2.000.000.000	7.500.000.000
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	3.800.000.000	-
	<b><u>6.050.000.000</u></b>	<b><u>15.500.000.000</u></b>

Các hợp đồng tiền gửi có kì hạn 1 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6%/năm



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a1. Ngắn hạn</b>				
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Sở giao dịch (i)	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
<b>Cộng</b>	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000

(i): Gồm 7 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại NH Liên doanh Việt Nga - CN Sở Giao dịch với lãi suất 9,6%/năm.

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào công ty con	446.781.400.000	-	-	121.759.800.000	-	-
Công ty CP sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai (1)	121.759.800.000	-	-	121.759.800.000	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama (2)	325.021.600.000	-	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (3)	79.950.000.000	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	526.731.400.000	-	-	121.759.800.000	-	-

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(2) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama là 454.400.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 75,29% thông qua hình thức hoán đổi cổ phiếu theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường số 03/2021/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 04/10/2021 và hợp đồng 02/2022/HĐHĐ/BVL-LLM ngày 05/01/2022, tương đương với giá trị 342.128.000.000 đồng. Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường số 03/2021/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 04/10/2021 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần; số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 34.212.800 cổ phiếu, mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu; cổ phiếu hoán đổi: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama; tỉ lệ hoán đổi 1:1; đối tượng hoán đổi Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt 23.312.800 cổ phiếu, Hoàng Ngọc Minh 2.700.000 cổ phiếu, Nguyễn Văn Hưng 2.800.000 cổ phiếu, Nguyễn Thị Thu 1.900.000 cổ phiếu, Tạ Thu Thanh 1.700.000 cổ phiếu và Công ty Cổ phần TG Capital 1.800.000 cổ phiếu. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama là Xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản. Các giao dịch trọng yếu là chi phí thi công xây dựng công trình, phí quản lý bán hàng và cổ tức lợi nhuận được chia (cổ tức được chia từ lợi nhuận năm 2021 là 17.106.400.000 đồng, đã ghi giảm giá trị đầu tư tương ứng).

(3) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam là 100.000.000.000 đồng, trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 79,95% với giá mua 10.000 đồng/cổ phiếu theo nghị quyết số 19/2022/NQ/HĐQT-BVL ngày 01/08/2022, theo đó Công ty Cổ phần BV Land sẽ nhận chuyển nhượng quyền mua 7.995.000 cổ phần của 5 tổ chức/cá nhân Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt 7.300.000 cổ phần, Nguyễn Vũ Thiện 400.000 cổ phần, Nguyễn Thị Thu Hải 200.000 cổ phần, Nguyễn Văn Hưng 80.000 cổ phần, Lưu Vũ Trường Đạm 15.000 cổ phần) với phí chuyển nhượng 0 đồng. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam là thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư. Các giao dịch trọng yếu là dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

(\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2021 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý có thể khác giá trị ghi sổ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B09-DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>19.914.560.422</b>	<b>-</b>	<b>22.709.867.363</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (*)	18.600.000.000	-	11.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt (**)	-	-	10.992.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.145.266.205	-	406.397.258	-
Phải thu khác	10.094.217	-	14.970.105	-
Tạm ứng	34.700.000	-	175.500.000	-
Ký cược, ký quỹ	124.500.000	-	121.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.914.560.422</b>	<b>-</b>	<b>22.709.867.363</b>	<b>-</b>
<b>b. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (*)	18.600.000.000	-	11.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (Lãi tiền gửi được chia từ dự án Dĩnh Trì)	563.543.182	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt (**)	-	-	10.992.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.163.543.182</b>	<b>-</b>	<b>21.992.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) *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.*

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**6. Nợ xấu**

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	195.935.001	-		195.935.001	-	
Công ty CP Tư vấn xây dựng quốc tế	64.785.000	-	Phải thu khách hàng	64.785.000	-	Phải thu khách hàng
Công ty CP Thương mại và Kinh doanh chế biến lâm sản Nam Hùng	80.000.000	-	Phải thu khách hàng	80.000.000	-	Phải thu khách hàng
Công ty CP Xây dựng Khang Minh	51.150.001	-	Trả trước cho người bán	51.150.001	-	Trả trước cho người bán

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B09-DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang:	8.265.024.644	-	26.502.003.377	-
+ Dự án Diamond Hill			20.146.403.451	
+ Dự án Nam Đồng Lạc				
Ngàn	-	-	2.872.750.413	-
+ Dự án Cải tạo và chỉnh trang Sông Cổ, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.453.096.196	-	591.423.128	-
+ Dự án: Khu nhà ở đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba	1.427.911.580	-	-	-
+ Dự án khu không gian văn hóa quan họ làng Khả Lý Thượng, xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.105.356.364	-	631.318.714	-
+ Dự án khu đô thị Đông Bắc thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang	1.204.284.705	-	695.505.699	-
+ Dự án khu đô thị tại xã Quảng Minh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	1.268.781.629	-	596.044.839	-
+ Các dự án khác	1.805.594.170		968.557.133	
<b>Cộng</b>	<b>8.265.024.644</b>	<b>-</b>	<b>26.502.003.377</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	-	<b>3.000.655.314</b>
<i>Mua trong năm</i>	-	-	-	353.265.000	<b>353.265.000</b>
Số dư cuối năm	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	353.265.000	<b>3.353.920.314</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	150.000.000	1.250.045.312	164.823.448	-	<b>1.564.868.760</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	178.623.829	103.020.744	39.709.375	<b>321.353.948</b>
Số dư cuối năm	150.000.000	1.428.669.141	267.844.192	39.709.375	<b>1.886.222.708</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	-	1.052.898.025	382.888.529	-	<b>1.435.786.554</b>
Số dư cuối năm	-	874.274.196	279.867.785	313.555.625	<b>1.467.697.606</b>

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.345.193.978 VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B09-DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí trả trước	31/12/2022	01/01/2022
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>2.697.497</b>	<b>62.480.545</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.697.497	62.480.545
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>69.746.066</b>	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	69.746.066	-
<b>Cộng</b>	<b>72.443.563</b>	<b>62.480.545</b>

**10. Phải trả người bán**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>36.441.646.996</b>	<b>36.441.646.996</b>	<b>75.445.892.185</b>	<b>75.445.892.185</b>
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Thịnh Cường	17.752.725.289	17.752.725.289	23.335.726.461	23.335.726.461
Công ty CP thương mại xây lắp Gia Lộc	7.146.155.610	7.146.155.610	456.102.929	456.102.929
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc	4.045.004.603	4.045.004.603	-	-
Công ty CPĐT hạ tầng đô thị Sông Hồng	-	-	11.089.337.810	11.089.337.810
Công ty TNHH Đại Hồng Phúc	411.676.372	411.676.372	3.248.155.898	3.248.155.898
Công ty cổ phần TG Capital	8.057.090	8.057.090	19.300.643.502	19.300.643.502
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	-	-	1.987.930.685	1.987.930.685
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	-	-	261.310.758	261.310.758
Nhà cung cấp khác	7.078.028.032	7.078.028.032	15.766.684.142	15.766.684.142
<b>Cộng</b>	<b>36.441.646.996</b>	<b>36.441.646.996</b>	<b>75.445.892.185</b>	<b>75.445.892.185</b>
<b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>			<b>2.249.241.443</b>	<b>2.249.241.443</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng Lilama	-	-	1.987.930.685	1.987.930.685
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	-	-	261.310.758	261.310.758
<b>Cộng</b>	-	-	<b>2.249.241.443</b>	<b>2.249.241.443</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B09-DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	21.784.264.589	20.589.991.718	1.194.272.871
Thuế TNDN	1.606.221.624	5.958.080.955	6.353.815.666	1.210.486.913
Thuế thu nhập cá nhân	23.042.268	419.107.266	403.930.485	38.219.049
Các loại thuế khác		3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.629.263.892</b>	<b>28.164.452.810</b>	<b>27.350.737.869</b>	<b>2.442.978.833</b>

**12. Chi phí phải trả**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	-	35.135.431
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>35.135.431</b>

**13. Phải trả khác**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	207.303.649	203.463.149
Bảo hiểm xã hội	-	14.657.177
Bảo hiểm y tế	-	4.679.943
Bảo hiểm thất nghiệp	-	928.308
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.009.723	36.082.440
<b>Cộng</b>	<b>237.313.372</b>	<b>259.811.017</b>

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>25.352.956.051</b>	<b>25.352.956.051</b>	<b>143.914.883.450</b>	<b>208.057.148.810</b>	<b>89.495.221.411</b>	<b>89.495.221.411</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đống Đa	-	-	-	4.037.595.674	4.037.595.674	4.037.595.674
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	2.739.957.891	2.739.957.891	5.442.637.604	23.054.642.613	20.351.962.900	20.351.962.900
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga - CN Sở giao dịch (2)	22.612.998.160	22.612.998.160	138.472.245.846	180.964.910.523	65.105.662.837	65.105.662.837
<b>Cộng</b>	<b>25.352.956.051</b>	<b>25.352.956.051</b>	<b>143.914.883.450</b>	<b>208.057.148.810</b>	<b>89.495.221.411</b>	<b>89.495.221.411</b>

**Thuyết minh chi tiết vay các khoản vay:**

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2022/CTD/VCBTX-BVL ký ngày 03/08/2022 giữa ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Công ty CP BV Land, giới hạn cấp tín dụng là 25.000.000.000 đồng; mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực; Biện pháp bảo đảm của hợp đồng:

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

- Thế chấp tài sản là Quyền sở hữu căn hộ chung cư số P2103- tầng 21, nhà ở tiêu chuẩn kết hợp Văn phòng và dịch vụ 101 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, tp Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 472979 mang tên ông Tạ Hoài Hạnh

- Thế chấp tài sản là quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng do ngân hàng tài trợ theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 01-QĐN/VCBTX-BVL được lập ngày 01/12/2021 giữa cty cổ phần BV Land và Ngân Hàng, các hợp đồng sửa đổi bổ sung (nếu có).

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

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

## 15 Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>220.000.000.000</b>	-	<b>2.079.739.042</b>	<b>10.190.674.193</b>	<b>232.270.413.235</b>
Tăng vốn	11.000.000.000	-	-	-	11.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	27.851.934.811	27.851.934.811
Trích quỹ	-	-	1.170.705.024	(1.732.643.436)	(561.938.412)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>231.000.000.000</b>	-	<b>3.250.444.066</b>	<b>36.309.965.568</b>	<b>270.560.409.634</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>231.000.000.000</b>	-	<b>3.250.444.066</b>	<b>36.309.965.568</b>	<b>270.560.409.634</b>
Tăng vốn (*)	342.128.000.000	-	-	-	342.128.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	23.930.950.115	23.930.950.115
Trích quỹ (**)	-	-	6.962.983.703	(7.171.350.990)	(208.367.287)
Giảm khác	-	(286.000.000)	-	-	(286.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>573.128.000.000</b>	<b>(286.000.000)</b>	<b>10.213.427.769</b>	<b>53.069.564.693</b>	<b>636.124.992.462</b>

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B09-DN

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63.59%	364.428.000.000	131.300.000.000
Công ty CP BV Asset	7.36%	42.200.000.000	42.200.000.000
Công ty CP TG Capital	3.14%	18.000.000.000	-
Các cổ đông khác	25.91%	148.500.000.000	57.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100.00%</b>	<b>573.128.000.000</b>	<b>231.000.000.000</b>

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

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	<b>573.128.000.000</b>	<b>231.000.000.000</b>
<i>Vốn góp đầu năm</i>	231.000.000.000	231.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	342.128.000.000	
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>		
<i>Vốn góp cuối năm</i>	573.128.000.000	231.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

**d. Cổ tức**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	-	-
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi</i>		
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận	-	-

**đ. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.312.800	23.100.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	57.312.800	23.100.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.312.800	23.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.312.800	23.100.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.312.800	23.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Quỹ đầu tư phát triển	10.213.427.769	3.250.444.066
<b>Cộng</b>	<b>10.213.427.769</b>	<b>3.250.444.066</b>

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

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

**a. Doanh thu**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
Doanh thu hoạt động xây lắp	258.248.496.289	314.541.362.261
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	2.852.310.305
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.822.376.220	5.566.170.585
<b>Cộng</b>	<b>266.070.872.509</b>	<b>322.959.843.151</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	258.248.496.289	314.541.362.261
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	2.852.310.305
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.822.376.220	5.566.170.585
<b>Cộng</b>	<b>266.070.872.509</b>	<b>322.959.843.151</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của hoạt động xây lắp	219.788.857.480	284.181.753.289
Giá vốn của kinh doanh bất động sản	-	2.671.422.848
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.735.592.295	2.404.425.008
<b>Cộng</b>	<b>222.524.449.775</b>	<b>289.257.601.145</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.128.541.231	3.638.073.582
Cổ tức, lợi nhuận được chia	563.543.182	7.914.219.953
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		362.790
<b>Cộng</b>	<b>4.692.084.413</b>	<b>11.552.656.325</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	5.061.753.360	2.553.372.717
<b>Cộng</b>	<b>5.061.753.360</b>	<b>2.553.372.717</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	-	15.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	163.100.000	50.790.560
<b>Cộng</b>	<b>163.100.000</b>	<b>65.790.560</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	8.292.372.881	6.364.617.344
Chi phí đồ dùng văn phòng	126.095.685	70.127.474
Chi phí khấu hao TSCĐ	281.644.573	407.962.002
Thuế, phí, lệ phí	3.694.803	3.530.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.436.883.824	1.130.152.580
Chi phí bằng tiền khác	990.372.972	321.739.793
Chi phí khác không được trừ khi xử thuế TNDN	128.470.380	1.143.273.598
<b>Cộng</b>	<b>13.259.535.118</b>	<b>9.441.402.841</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	331.153.033	71
<b>Cộng</b>	<b>331.153.033</b>	<b>71</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Các khoản bị phạt	251.245.302	57.720.287
<b>Cộng</b>	<b>251.245.302</b>	<b>57.720.287</b>

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	110.867.271.172	107.331.146.299
Chi phí nhân công	8.292.372.881	4.690.106.436
Chi phí khấu hao tài sản cố định	321.353.948	281.644.573
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.110.264.807	179.796.695.487
Chi phí khác bằng tiền	1.118.843.352	1.017.426.443
<b>Cộng</b>	<b>217.710.106.160</b>	<b>293.117.019.238</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2022	Năm 2021
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	29.834.026.400	33.136.611.997
2. Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)	(318.644.982)	(6.713.226.068)
a. Các khoản điều chỉnh tăng	244.898.200	1.200.993.885
- Chi phí không được trừ	244.898.200	1.200.993.885
b. Các khoản điều chỉnh giảm	(563.543.182)	(7.914.219.953)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(563.543.182)	(7.914.219.953)
3. Lợi nhuận tính thuế	29.515.381.418	26.423.385.929
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.903.076.285	5.284.677.186
5. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
<b>6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>5.903.076.285</b>	<b>5.284.677.186</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

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

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

**3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

**3.1 Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Chủ sở hữu
Công ty cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	Công ty con
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con
Thành viên Hội đồng Quản trị, ban Tổng Giám đốc	Ban lãnh đạo

102-C  
 IH  
 JHH  
 .N  
 V HQ  
 SC  
 TP. H

**3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**

**3.2. Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn	Thu lại tiền góp vốn HTKD	10.992.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn	Thu hồi công nợ phải thu	34.281.125.003	-
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.532.999.945	-
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn	Thanh toán công nợ phải trả	1.532.999.945	-
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con	Góp vốn	342.128.000.000	
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	7.891.789.621	1.244.052.052
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con	Thu hồi công nợ phải thu	13.751.441.903	-
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con	Thanh toán công nợ phải trả	1.987.930.685	-
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama	Công ty con	Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.106.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	7.600.000.000	18.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con	Thanh toán công nợ phải trả	261.310.758	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	702.000.000	421.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con	Thu hồi công nợ phải thu	280.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con	Lãi tiền gửi được chia từ Dự án Dĩnh Trì	563.543.182	563.543.182
Ông Tạ Hoài Hạnh (*)	Chủ tịch HĐQT	Mượn tài sản thế chấp cho khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Thanh Xuân		

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

3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

3.2. Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

+ Thu nhập của HĐQT Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

Họ tên	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
1 Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	414.000.000	505.620.000
2 Nguyễn Vũ Thiện	Phó Giám đốc	251.962.000	246.000.000
<b>Cộng</b>		<b>665.962.000</b>	<b>751.620.000</b>

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

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng và phát triển dự án bất động sản. Doanh thu chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng thi công dự án Diamond Hill tại Bắc Giang. Vì vậy, công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

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

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN ĐỨC LƯU

NGUYỄN THỊ HOA



LÝ TUẤN ANH