

Số: 05.../2024/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2024

**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
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

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

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

II. Nội dung thông tin công bố:

- Bản thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng số: 07/2024/TB-BVL ngày 16/02/2024
- Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng Công ty CP BV Land
(Chi tiết theo tài liệu đính kèm)

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 19/02/2024 tại đường dẫn <https://bvlnd.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.



**Phó Tổng giám đốc
NGUYỄN VŨ THIỆN**

Số: 07/2024/TB-BVL

Hà Nội, ngày 16 tháng 02 năm 2024

THÔNG BÁO

Chào bán cổ phiếu ra công chúng

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng Số 15/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15/02/2024)

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tên Tổ chức phát hành (đầy đủ): Công ty Cổ phần BV Land
2. Tên viết tắt: BVLAND
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 92 phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Địa chỉ Văn phòng Hà Nội: Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội
4. Số điện thoại: (84-24) 3556 0999 Số fax: n/a Website: <https://bvland.vn/>
5. Vốn điều lệ: 573.128.000.000 đồng.
6. Mã cổ phiếu: BVL
7. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Thanh Xuân Số hiệu tài khoản: 0711.000.250069
8. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0102983609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/10/2008, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 08/09/2022.
 - Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, mã ngành: 6810
 - Sản phẩm/dịch vụ chính: Bất động sản
9. Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành): Không có

II. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023. Số tiền thu được sẽ được sử dụng cho mục đích bổ sung vốn góp vào Công ty con và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

III. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần BV Land
2. Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
3. Số lượng cổ phiếu chào bán: 20.059.480 cổ phiếu, trong đó:
 - Số lượng cổ phiếu Tổ chức phát hành chào bán: 20.059.480 cổ phiếu;
 - Số lượng cổ phiếu cổ đông/chủ sở hữu/thành viên chào bán: 0 cổ phiếu.
4. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
5. Tổng giá trị vốn huy động: 200.594.800.000 đồng, trong đó:
 - Giá trị vốn huy động của Tổ chức phát hành: 200.594.800.000 đồng;
 - Giá trị vốn huy động của cổ đông/chủ sở hữu/thành viên: 0 đồng.
6. Phương thức phân phối: Chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện quyền: 100:35
7. Số lượng đăng ký mua tối thiểu: Không quy định
8. Thời gian nhận đăng ký mua:

- Ngày đăng ký cuối cùng: **06/03/2024**.
 - Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:35 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được mua 35 cổ phiếu mới).
 - Thời gian chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Từ ngày **20/03/2024** đến ngày **05/04/2024**.
 - Thời gian đăng ký mua cổ phiếu: Từ ngày **20/03/2024** đến ngày **10/04/2024**.
9. Địa điểm nhận đăng ký mua cổ phiếu:
- Cổ đông đã lưu ký chứng khoán: tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản.
 - Cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: thực hiện chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua tại Văn phòng Hà Nội Công ty (theo Mục 13a) và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa (theo mục 11)
10. Thời gian nhận tiền mua cổ phiếu: Từ ngày **20/03/2024** đến ngày **10/04/2024**
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:
- Tên chủ tài khoản: **Công ty Cổ phần BV Land**
 - Số tài khoản: **1023286590**
 - Mở tại: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – CN: Thanh Xuân**
12. Các tổ chức liên quan:
- Tổ chức tư vấn: Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
 - Tổ chức kiểm toán:
 - o Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam - Đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021;
 - o Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC - Đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022
 - o Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Đơn vị soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023
13. Địa điểm công bố Bản cáo bạch:
- a. Văn phòng Hà Nội Công ty Cổ phần BV Land
- Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội
 - Điện thoại: (84-24) 3556 0999 Website: <https://bvland.vn>
- b. Trụ sở chính Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà Samsora Premier, 105 Chu Văn An, Phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội
 - Điện thoại: 024 3944 5474 Fax: 024 3944 5475 Website: <https://nsi.vn>.



Hà Nội, ngày 16 tháng 02 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



[Handwritten Signature]
Ly Tuấn Anh

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, thay đổi lần 18 ngày 08/09/2022



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...15.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ...15... tháng ...02... năm 2024)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ... /... /..... tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Điện thoại : (+84 24) 3556 0999 Fax: (+84 24) 3556 0088

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

Người được ủy quyền công bố thông tin

Họ tên : Nguyễn Vũ Thiện Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Điện thoại : (+84 24) 3556 0999

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính : Tầng 5, tòa nhà Samsora Premier, số 105 Chu Văn An, Phường Yết Kiêu, Quận Hà Đông, Hà Nội.

Điện thoại : (+84 24) 3944 5474 Fax: (+84 24) 3944 5475

Website : www.nsi.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, thay đổi lần 18 ngày 08/09/2022



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần BV Land
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu.
Giá bán:	10.000 đồng/cổ phiếu.
Tổng số lượng chào bán:	20.059.480 cổ phiếu (Hai mươi triệu không trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi cổ phiếu)
Tổng giá trị chào bán:	200.594.800.000 đồng (Hai trăm tỷ năm trăm chín mươi tư triệu tám trăm nghìn đồng) (tính theo mệnh giá)

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính : Tầng 5, tòa nhà Samsora Premier, số 105 Chu Văn An, Phường Yên Kiêu, Quận Hà Đông, Hà Nội.

Điện thoại : (+84 24) 3944 5474

Fax: (+84 24) 3944 5475

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số số 0102051074 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/10/2006, thay đổi lần 9 ngày 13/05/2019.

Trụ sở chính: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Điện thoại: (+84 24) 3868 9566/(+84 24) 3868 9566 Fax: (+84 24) 3868 6248

Đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022:

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300513041-002 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 30/09/2008.

Địa chỉ: Tầng 6, số 36, ngõ Hòa Bình 4, phố Minh Khai, Phường Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024 3782 0048 Fax: (024) 3782 0048

Đơn vị soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300448995-006 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/05/2007.

Địa chỉ: Số 44 Nguyễn Công Hoan, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 024 38 373 666

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	9
1. Tổ chức phát hành	9
2. Tổ chức tư vấn	9
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	9
1. Rủi ro về kinh tế	9
1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam	9
1.2. Lạm phát	12
1.3. Rủi ro tỷ giá	14
1.4. Rủi ro lãi suất	16
2. Rủi ro về luật pháp	18
3. Rủi ro đặc thù	19
3.1. Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản	19
3.2. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án	19
3.3. Rủi ro cạnh tranh	20
3.4. Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản	20
3.5. Rủi ro liên quan đến người mua có thể không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mua bán	20
3.6. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào	21
3.7. Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản	21
3.8. Rủi ro về chính sách	21
4. Rủi ro của đợt chào bán.	22
5. Rủi ro pha loãng	22
6. Rủi ro quản trị công ty.	24
7. Rủi ro khác	25
III. CÁC KHÁI NIỆM	26
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	27
1. Giới thiệu chung về Tổ chức Phát hành	28
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	31

3. Cơ cấu tổ chức công ty.....	33
4. Cơ cấu quản lý của công ty	34
4.1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý.....	34
4.2. Diễn giải sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty	34
5. Danh sách công ty mẹ và các công ty con của BVL, những công ty mà BVL đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với BVL.	43
5.1. Công ty mẹ của BVL.....	43
5.2. Công ty con của BVL.....	44
5.3. Công ty liên doanh, liên kết, các đơn vị góp vốn khác của BVL.....	44
5.4. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với BVL.....	45
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	45
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp	48
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	48
8.1. Cổ phiếu phổ thông.....	48
8.2. Cổ phiếu ưu đãi.....	49
8.3. Các loại chứng khoán khác.....	49
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	49
10. Hoạt động kinh doanh	49
10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh	49
10.2. Tài sản.....	73
10.3. Thị trường hoạt động.....	75
10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động kinh doanh.	76
10.5. Các hợp đồng lớn.....	78
10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn	81
10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành	83
10.8. Hoạt động marketing, truyền thông.....	89
10.9. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	90
10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển	90

10.11. Chiến lược kinh doanh.....	90
11. Chính sách đối với người lao động	97
12. Chính sách cổ tức	100
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	101
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	102
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	102
16. Thông tin về cam kết của tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích: Có.....	102
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....	102
1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	102
1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động SXKD của Công ty.....	102
1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	104
2. Tình hình tài chính.....	105
2.1. Các chỉ tiêu cơ bản	105
2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	118
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	120
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	121
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN VÀ NGƯỜI NỘI BỘ	123
1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	123
2. Thông tin về cổ đông lớn	123
3. Thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng	128
3.1. Thành viên hội đồng quản trị.....	128
3.2. Ban Kiểm soát	143
3.3. Ban Tổng Giám đốc.....	149
3.4. Ông: Nguyễn Đức Lưu - Kế toán trưởng	154

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	155
1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.....	155
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu	155
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 20.059.480 cổ phiếu (Hai mươi triệu không trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi cổ phiếu).....	155
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 200.594.800.000 đồng (Hai trăm tỷ năm trăm chín mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng).....	155
5. Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phần (mười nghìn đồng một cổ phần).....	155
6. Phương pháp tính giá	155
7. Phương thức phân phối: Phân phối theo tỷ lệ thực hiện quyền	155
8. Đăng ký mua cổ phiếu	156
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	156
10. Phương thức thực hiện quyền.....	157
11. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng.....	158
12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	158
13. Hủy bỏ đợt phát hành.....	158
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	159
15. Các loại thuế có liên quan.....	159
16. Thông tin về các cam kết:.....	160
VIII. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH.....	160
1. Mục đích chào bán	160
2. Phương án khả thi.....	160
3. Thông tin về tình hình triển khai dự án.....	160
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	160
1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	160
2. Kế hoạch giải ngân tiền	165
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	166
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN	166
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN.....	166

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	167
XII. PHỤ LỤC	167

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của BVL	45
Bảng 2: Cơ cấu cổ đông chốt tại ngày 24/03/2023	48
Bảng 3: Cơ cấu doanh thu các mảng hoạt động của BVL – Công ty mẹ	71
Bảng 4: Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động của BVL – Công ty mẹ	72
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu các mặt hàng của BVL – Hợp nhất	72
Bảng 6: Lợi nhuận gộp các mặt hàng của BVL – Hợp nhất	72
Bảng 7: Tài sản cố định hữu hình – Công ty mẹ	73
Bảng 8: Tài sản cố định hữu hình – Hợp nhất	73
Bảng 9: Một số tài sản cố định hữu hình lớn của BVL tại thời điểm 30/09/2023 - Hợp nhất	74
Bảng 10: Tài sản cố định vô hình – Hợp nhất	75
Bảng 11: Các dự án đang triển khai của BVL	76
Bảng 12: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn – Công ty mẹ	77
Bảng 13: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn – Hợp nhất	77
Bảng 14: Danh sách các hợp đồng lớn của BVL	78
Bảng 15: Danh sách các khách hàng, nhà cung cấp lớn của BVL	81
Bảng 16: Cơ cấu nhân sự của BVL – Công ty mẹ	98
Bảng 17: Chính sách cổ tức của BVL	101
Bảng 18: Kết quả hoạt động kinh doanh của BVL – Công ty mẹ	102
Bảng 19: Kết quả hoạt động kinh doanh của BVL – Hợp nhất	103
Bảng 20: Báo cáo về vốn điều lệ của BVL	105
Bảng 21: Nguồn vốn chủ sở hữu của BVL – Công ty mẹ	106
Bảng 22: Nguồn vốn chủ sở hữu của BVL – Hợp nhất	106
Bảng 23: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của BVL – Công ty mẹ	107
Bảng 24: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của BVL – Hợp nhất	107
Bảng 25: Thời gian khấu hao ước tính	107
Bảng 26: Các khoản công nợ - Công ty mẹ	108
Bảng 27: Các khoản công nợ - Công ty hợp nhất	109
Bảng 28: Các khoản phải thu – Công ty mẹ	109
Bảng 29: Các khoản phải thu – Hợp nhất	110
Bảng 30: Các khoản nợ xấu – Hợp nhất	111
Bảng 31: Tình hình trích lập dự phòng phải thu khó đòi – Hợp nhất	112
Bảng 32: Một số chỉ tiêu tài chính – Hợp nhất	112

Bảng 33: Nợ phải trả của BVL – Công ty mẹ	113
Bảng 34: Nợ phải trả của BVL – Hợp nhất	114
Bảng 35: Các khoản vay của BVL – Công ty mẹ	115
Bảng 36: Các khoản vay của BVL – Hợp nhất	116
Bảng 37: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước – Công ty mẹ	117
Bảng 38: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước – Hợp nhất	117
Bảng 39: Số dư các quỹ của BVL – Công ty mẹ	118
Bảng 40: Số dư các quỹ của BVL – Hợp nhất	118
Bảng 41: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	119
Bảng 42: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của BVL	121
Bảng 43: Danh sách cổ đông lớn	123
Bảng 44: Danh sách thành viên HĐQT của BVL	128
Bảng 45: Danh sách Kiểm soát viên của BVL	143
Bảng 46: Danh sách Ban Tổng giám đốc BVL	149
Bảng 47: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu	157
Bảng 48: Kế hoạch sử dụng vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	164

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2013-2022	10
Biểu đồ 2: Lạm phát giai đoạn 2013-2022	12
Biểu đồ 3: Tỷ giá VND/USD giai đoạn 2012-2022	15

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Ông: **Tạ Hoài Hạnh** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: **Lý Tuấn Anh** Chức vụ: Tổng giám đốc

Ông: **Nguyễn Đức Lưu** Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

Ông: **Trần Đình Dũng** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Theo giấy ủy quyền số 53/2022/UQ-TGD-NSI ngày 01/08/2022

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 04.04/2022/HĐTVPH/NSI-BVL ký ngày 04/04/2022 với Công ty Cổ phần BV Land. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần BV Land cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Hoạt động sản xuất của một doanh nghiệp không chỉ chịu sự tác động từ những yếu tố nội tại bên trong doanh nghiệp mà còn chịu sự ảnh hưởng từ những yếu tố môi trường bên ngoài như: sự tăng trưởng của nền kinh tế, lạm phát, các chính sách lãi suất, ...

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam

Giai đoạn từ năm 2011 đến năm 2019 chứng kiến sự tăng trưởng cao và ổn định của nền kinh tế Việt Nam với mức tăng trưởng GDP bình quân đạt gần 6,3%. Sau giai đoạn điều chỉnh trước năm 2013, GDP đã lấy lại đà tăng trưởng, và đạt mức trên 7% từ năm 2018. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6%-6,8%, khẳng định tính kịp thời và hiệu quả của các giải pháp được Chính phủ ban hành, chỉ đạo quyết liệt các cấp, các ngành, các địa phương và cộng đồng doanh nghiệp cùng nỗ lực thực hiện để đạt và vượt mục tiêu tăng trưởng.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2013-2022



Nguồn: Tổng cục thống kê

Giai đoạn 2020-2021 là một giai đoạn khó khăn và đầy thách thức đối với kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng do ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch SARS-Cov-2. Dưới tác động của đại dịch, đời sống kinh tế, xã hội gặp nhiều khó khăn, không chỉ ở Việt Nam mà còn trên phạm vi toàn thế giới. Những lệnh phong tỏa, hậu quả đáng tiếc của SARS-Cov-2 đã để lại những mảng tối trong đời sống của mỗi người dân và doanh nghiệp. Trong điều kiện đó, với sự nỗ lực của các cấp chính quyền cùng với sự đồng lòng của người dân, Việt Nam từng bước vượt qua đại dịch, tập trung xây dựng, khôi phục nền kinh tế. Nhờ nỗ lực không ngừng nghỉ đó kinh tế Việt Nam vẫn đảm bảo tăng trưởng trong năm 2020 và 2021 và trở thành nền kinh tế đứng thứ 4 ở Đông Nam Á, và là quốc gia có mức tăng trưởng năm 2021 thuộc nhóm cao nhất thế giới. Những thành tựu đó cho thấy tính đúng đắn trong chỉ đạo, điều hành của Chính phủ và sự quyết tâm, đồng lòng của người dân và cộng đồng doanh nghiệp để thực hiện có hiệu quả mục tiêu “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội”.

Với sự vào cuộc mạnh mẽ và quyết đoán của các bộ ban, ngành, sang đến năm 2022 các động lực phát triển nền kinh tế đều được giải phóng, nhờ đó nền kinh tế Việt Nam không những đã thoát ra khỏi cuộc khủng hoảng dịch bệnh, khủng hoảng địa chính trị trên thế giới mà còn mạnh mẽ tăng trưởng với mức tăng trưởng GDP năm 2022 đạt 8,02% (quý I tăng 5,05%; quý II tăng 7,83%; quý III tăng 13,71%; quý IV tăng 5,92%) đây là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2013-2022. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,36%, đóng góp 5,11% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%, đóng góp 38,24%; khu vực dịch vụ tăng 9,99%, đóng góp 56,65%.

Về cơ cấu nền kinh tế năm 2022, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,88%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 38,26%; khu vực dịch vụ chiếm 41,33%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,53%. Về sử dụng GDP năm 2022, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,18% so với năm 2021, đóng góp 49,32% vào tốc độ tăng chung; tích lũy tài sản tăng 5,75%, đóng góp

22,59%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 4,86%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 2,16%; chênh lệch xuất, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ đóng góp 28,09%.

Về tình hình kinh tế quý III và 9 tháng đầu năm 2023:

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý III/2023 ước tính tăng 5,33% so với cùng kỳ năm trước, mặc dù chỉ cao hơn tốc độ tăng của cùng kỳ các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023 nhưng với xu hướng tích cực (quý I tăng 3,28%, quý II tăng 4,05%, quý III tăng 5,33%). Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,72%, đóng góp 8,03% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,19%, đóng góp 38,63%; khu vực dịch vụ tăng 6,24%, đóng góp 53,34%. Về sử dụng GDP quý III/2023, tiêu dùng cuối cùng tăng 3,79% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 40,56% vào tốc độ tăng chung của nền kinh tế; tích lũy tài sản tăng 6,61%, đóng góp 44,92%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 2,27%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 1,42%; chênh lệch xuất, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ đóng góp 14,52%. GDP 9 tháng năm 2023 tăng 4,24% so với cùng kỳ năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,19% và 1,57% của 9 tháng các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,43%, đóng góp 9,16%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 2,41%, đóng góp 22,27%; khu vực dịch vụ tăng 6,32%, đóng góp 68,57%.

Trong khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, năng suất lúa đông xuân và hệ thu đạt khá, sản lượng một số cây lâu năm chủ yếu tăng so với cùng kỳ năm trước, chăn nuôi phát triển ổn định, nuôi trồng thủy sản đạt kết quả khả quan. Giá trị tăng thêm ngành nông nghiệp 9 tháng năm 2023 tăng 3,42% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 0,29 điểm phần trăm vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; ngành lâm nghiệp tăng 3,13% nhưng chiếm tỷ trọng thấp nên chỉ đóng góp 0,02 điểm phần trăm; ngành thủy sản tăng 3,56%, đóng góp 0,09 điểm phần trăm.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức trong bối cảnh tổng cầu thế giới suy giảm. Giá trị tăng thêm toàn ngành công nghiệp 9 tháng năm 2023 chỉ tăng 1,65% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng thấp nhất của cùng kỳ các năm trong giai đoạn 2011-2023, đóng góp 0,56 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 1,98%, là mức tăng thấp nhất của cùng kỳ các năm trong giai đoạn 2011-2023, đóng góp 0,51 điểm phần trăm. Ngành xây dựng tăng 6,17%, đóng góp 0,42 điểm phần trăm.

Các ngành thương mại, du lịch duy trì đà tăng trưởng cao, đóng góp tích cực vào tăng trưởng của khu vực dịch vụ. Giá trị tăng thêm khu vực dịch vụ 9 tháng năm 2023 tăng 6,32% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn mức tăng 1,87% và mức giảm 0,05% của cùng kỳ các năm 2020 và năm 2021. Trong khu vực dịch vụ, đóng góp của một số ngành có tỷ trọng lớn vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế như sau: Bán buôn và bán lẻ tăng 8,04% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 0,8 điểm phần trăm; ngành vận tải, kho bãi tăng 8,66%, đóng góp 0,53 điểm phần trăm; hoạt

động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 6,91%, đóng góp 0,4 điểm phần trăm; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 13,17%, đóng góp 0,33 điểm phần trăm.

Về cơ cấu nền kinh tế 9 tháng năm 2023, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,51%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,16%; khu vực dịch vụ chiếm 42,72%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,61% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2022 là 11,47%; 38,49%; 41,29%; 8,75%).

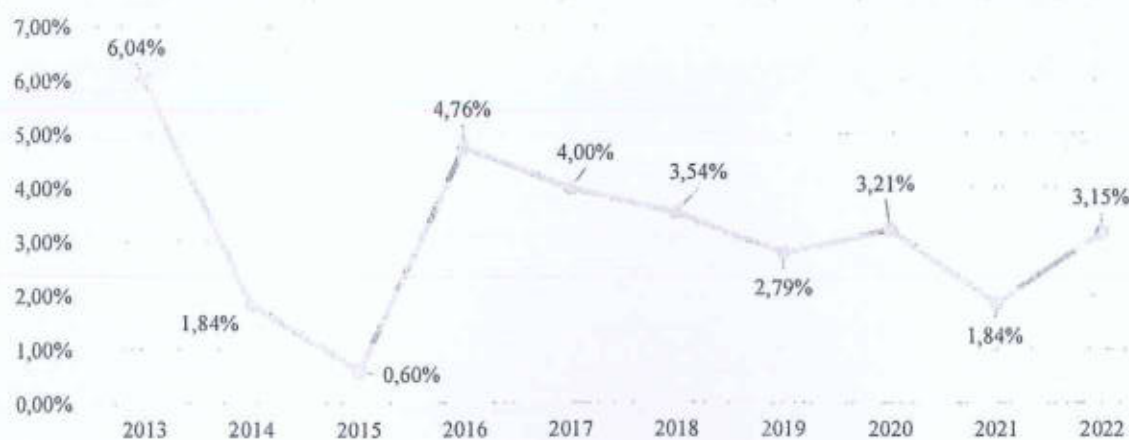
Về sử dụng GDP 9 tháng năm 2023, tiêu dùng cuối cùng tăng 3,03% so với cùng kỳ năm 2022, đóng góp 34,30% vào tốc độ tăng chung của nền kinh tế; tích lũy tài sản tăng 3,22%, đóng góp 19,35%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ giảm 5,79%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ giảm 8,19%; chênh lệch xuất, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ đóng góp 46,35%.

Những diễn biến chung của nền kinh tế cũng như ngành, lĩnh vực hoạt động luôn ảnh hưởng tới sự phát triển của các thành phần kinh tế. Khi nền kinh tế ở chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát tốt, sức cầu tăng mạnh sẽ là động lực để phát triển doanh nghiệp và ngược lại sẽ là lực cản không nhỏ tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, Công ty cũng sẽ chịu ảnh hưởng không nhỏ từ việc nền kinh tế trong nước biến động. Vì vậy, Ban Lãnh đạo Công ty luôn cập nhật tình hình kinh tế - xã hội vĩ mô nhằm xây dựng và hoạch định chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty phù hợp với những thay đổi của tình hình kinh tế trong nước cũng như trên thế giới.

1.2. Lạm phát

Từ năm 2012, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam đã từng bước được kiểm soát. Tỷ lệ lạm phát trong nước được Chính phủ kiểm soát trong mức cho phép nhằm duy trì mục tiêu tăng trưởng nhưng không làm mất cân bằng trong nền kinh tế, tăng trưởng nóng ảnh hưởng xấu đến bức tranh chung của quốc gia.

Biểu đồ 2: Lạm phát giai đoạn 2013-2022



Nguồn: Tổng cục thống kê

Tuy nhiên, kể từ năm 2020, dưới tác động ngày càng nghiêm trọng của dịch Covid -19, nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đã bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Hoạt động sản xuất toàn cầu đã bị đình trệ vì các vấn đề liên quan đến chuỗi cung ứng. Sự bất cân bằng giữa cung – cầu đã thúc đẩy tăng giá nhiều mặt hàng, dịch vụ qua đó đẩy nguy cơ lạm phát lên mức cao. Hàng loạt các nền kinh tế lớn đang phải ứng phó với mức lạm phát cao kỷ lục.

Bước qua 2021, lạm phát tiếp tục ở mức thấp và tỷ giá ổn định giúp cho chính sách tiền tệ duy trì nổi lòng xuyên suốt từ đầu năm. Bình quân năm 2021, Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 1,84% so với năm trước, đây là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016.

Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2022 tăng 3,15% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra trong bối cảnh một năm nhiều biến động khó lường. Để chủ động ứng phó với áp lực lạm phát gia tăng, thời gian qua Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương ban hành kịp thời nhiều chính sách, thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm hạn chế những tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế – xã hội. Các chính sách phù hợp cùng với sự quyết liệt, sát sao trong chỉ đạo, điều hành đã giúp giảm áp lực đáng kể lên mặt bằng giá, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và đời sống của nhân dân. Một số chính sách hiệu quả nhằm giảm áp lực lạm phát như: Giảm thuế giá trị gia tăng với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ từ 10% xuống 8% từ ngày 01/02/2022; giảm 50% mức thuế bảo vệ môi trường đối với nhiên liệu bay từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2022; giảm mức thu 37 khoản phí, lệ phí trong 6 tháng đầu năm 2022; giảm thuế bảo vệ môi trường đối với xăng dầu; thực hiện chính sách hỗ trợ tiền thuê nhà cho người lao động; quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động...

Trong 9 tháng năm 2023, thị trường hàng hóa thế giới có nhiều biến động và chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội. Xung đột quân sự Nga – U-crai-na vẫn tiếp diễn, cạnh tranh giữa các nước lớn ngày càng gay gắt; nhiều quốc gia duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt; tổng cầu suy yếu; các nền kinh tế lớn đối mặt với tăng trưởng thấp; thị trường tài chính tiền tệ, bất động sản tại một số nước tiềm ẩn nhiều rủi ro. Tình trạng thời tiết cực đoan diễn ra ở nhiều nơi, hạn hán kéo dài trên phạm vi rộng, bão lũ, thiên tai ở các quốc gia làm cho sản xuất lương thực mất cân đối. Lạm phát toàn cầu từ đầu năm đến nay có xu hướng giảm dần sau thời gian các nước đồng loạt tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát cùng với giá năng lượng giảm. Nhưng so với mục tiêu dài hạn, mức lạm phát hiện tại vẫn ở mức cao đối với nhiều quốc gia. Trong tháng 8/2023, lạm phát của khu vực đồng Euro tăng 5,2% so với cùng kỳ năm trước, lạm phát của Mỹ tăng 3,7%. Tại châu Á, lạm phát tháng 8/2023 của Lào tăng 25,9% so với cùng kỳ năm trước; Phi-lip-pin tăng 5,3%; Hàn Quốc tăng 3,4%; In-đô-nê-xi-a tăng 3,3%; Thái Lan tăng 0,9%; Trung Quốc tăng 0,1%. Việt Nam tiếp tục thuộc nhóm các nước kiểm soát tốt lạm phát khi CPI tháng 9/2023 tăng 3,66% so với tháng 9/2022. Các nhân tố địa chính trị, kinh tế tạo sức ép khác nhau lên giá dầu trong 9 tháng năm 2023 như: Nguồn cung xăng dầu thắt chặt sau khi Ả rập xê út và Nga gia hạn cắt giảm sản lượng; tổ chức các nước xuất khẩu dầu mỏ và các nước đồng minh (OPEC+) tiếp tục giảm sản lượng khai thác; triển vọng kinh tế Mỹ và Trung Quốc khả quan hơn trong khi kho dự trữ dầu mỏ trên toàn cầu giảm.

Trong nước, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chủ động, quyết liệt, sát sao chỉ đạo các Bộ, ngành triển khai nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế. Nhiều giải pháp được tích cực triển khai như: Giảm mặt bằng lãi suất cho vay, ổn định thị trường ngoại hối; thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công; triển khai các gói tín dụng hỗ trợ các ngành, lĩnh vực; miễn, giảm, gia hạn thuế, phí, tiền sử dụng đất, hỗ trợ doanh nghiệp; gia hạn visa cho khách du lịch; tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của thị trường trái phiếu doanh nghiệp, bất động sản; công tác an sinh xã hội được quan tâm thực hiện. Theo đó, thị trường các mặt hàng thiết yếu không có biến động bất thường, nguồn cung được bảo đảm, giá hàng hóa tăng giảm đan xen. Bình quân 9 tháng năm 2023, CPI tăng 3,16% so với cùng kỳ năm 2022; lạm phát cơ bản tăng 4,49%. Trong trường hợp lạm phát của Việt Nam tăng cao trở lại thì chi phí hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm cả chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và các chi phí quản lý khác dự kiến cũng sẽ tăng theo tương ứng. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá dịch vụ cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất cho vay cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và do đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

1.3. Rủi ro tỷ giá

Tỷ giá hối đoái cũng là một nhân tố có tác động không nhỏ đến nền kinh tế của các quốc gia có hoạt động ngoại thương lớn như Việt Nam. Mỗi biến động trên thị trường ngoại hối quốc tế và Việt Nam sẽ có ảnh hưởng ngay tức thì tới hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp xuất nhập khẩu Việt Nam, cũng như tới cán cân thanh toán quốc gia.

Năm 2019, tỷ giá chịu ảnh hưởng từ chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, ngoài ra việc Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) giảm lãi suất 3 lần và sự điều tiết cung ngoại hối của Ngân hàng nhà nước đã ảnh hưởng lên các đợt tăng mạnh của tỷ giá. Trong năm 2019, tỷ giá trung tâm USD/VND đã có 3 lần lập đỉnh.

Năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng của dịch Covid 19 khiến thị trường vàng, chứng khoán liên tục biến động nhưng tỷ giá USD/VND vẫn tương đối ổn định do việc dự trữ ngoại hối cao kỷ lục, Ngân hàng Nhà nước có đủ công cụ và nguồn lực để điều hành tỷ giá theo hướng ổn định, đáp ứng cung - cầu thị trường.

Bước sang năm 2021, Ngân hàng Nhà nước đã điều chỉnh tỷ giá USD/VND mua giao ngay tổng cộng 3 lần sau khi Mỹ và Việt Nam tiếp tục đạt được tiếng nói chung và phía Việt Nam cam kết không cố tình can thiệp vào thị trường để làm giá VND. Từ đó tỷ giá giao dịch thực tế tại NHTM đã giảm tới 1,14% so với cuối năm 2020, tương đương VND đã lên giá 1,14% so với đồng USD. Trên thị trường liên ngân hàng, tại ngày 31/12/2021 tỷ giá USD/VND đạt 22.826 đồng giảm 1,18% so với đầu năm. Đặc biệt, tháng 04/2021, Bộ tài chính Mỹ đã xác định không có đủ bằng chứng,

dấu hiệu cho thấy Việt Nam thao túng tiền tệ và quyết định không có hành động trừng phạt thương mại với Việt Nam.

Biểu đồ 3: Tỷ giá VND/USD giai đoạn 2012-2022



Nguồn: Investing.com

Năm 2022, nền kinh tế đối mặt với cú sốc tỷ giá. Đã có lúc, VND mất giá cao so với USD (mất gần 9%) trong tháng 11/2022. Trước tình hình trên, Ngân hàng Nhà nước đã triển khai nhiều biện pháp nhằm ổn định tỷ giá như bán dự trữ ngoại hối, nới rộng biên độ tỷ giá, nâng lãi suất VND, hút bớt VND qua kênh tín phiếu... Theo đó, nhà điều hành tăng biên độ giao dịch tỷ giá từ mức +3% lên +5% từ ngày 17/10/2022.

Từ tháng 5/2022, Ngân hàng Nhà nước đã tiến hành bán ngoại tệ, giảm dự trữ ngoại hối để bình ổn tỷ giá. Dự trữ ngoại hối của Việt Nam đã giảm từ gần 110 tỷ USD vào cuối tháng 1/2022 xuống còn khoảng 89 tỷ USD vào cuối tháng 12/2022. Dự trữ ngoại hối của Việt Nam ở mức xấp xỉ với khuyến nghị của IMF (3 tháng nhập khẩu).

Tại thời điểm cuối năm 2022, VND mất giá khoảng 3,5% so với đồng USD, thấp hơn nhiều so với các đồng tiền khác trên thế giới và khu vực như: PHP (-8,31%); CNY (-8,41%); EUR (-5,73%); GBP (-10,57%); JP (-12,91%)...

Khép lại năm 2022 đầy biến động trên thị trường ngoại hối, tổng hợp ý kiến của các chuyên gia, áp lực tỷ giá trong năm 2023 vẫn còn khá lớn bởi các yếu tố trên các thị trường quốc tế như áp lực tăng lãi suất của FED; lạm phát toàn cầu dù đã có dấu hiệu hạ nhiệt nhưng vẫn còn ở mức cao...

Đối mặt với những áp lực đó, Chính phủ Việt Nam đã và đang nỗ lực sử dụng linh hoạt các công cụ điều tiết nhằm ổn định tỷ giá, qua đó giữ vững các động lực phát triển cho nền kinh tế. Cũng vì lẽ đó, hầu hết các tổ chức trong nước và quốc tế đều nhận định xu hướng mất giá của VND trong năm nay là khó tránh, song mức độ không lớn bởi tỷ giá được xem là một chốt chặn quan trọng để ngăn ngừa rủi ro nhập khẩu lạm phát cũng như ổn định kinh tế vĩ mô.

Đồng đô la Mỹ trên thị trường thế giới tăng trong tháng 9/2023. Ngày 20/9/2023, FED thông báo giữ nguyên lãi suất, duy trì trong biên độ 5,25% – 5,5%, đã đẩy lãi suất trái phiếu kỳ hạn 10 năm lên mức 4,5%, cao nhất trong 15 năm qua. Đồng thời, chỉ số US Dollar Index đã đẩy lên 105 điểm, mức cao nhất kể từ tháng 11/2022. Tính đến ngày 25/9/2023, chỉ số đô la Mỹ trên thị trường quốc tế đạt mức 104,61 điểm, tăng 2,02% so với tháng trước. Trong nước, giá đô la Mỹ bình quân trên thị trường tự do quanh mức 24.274 VND/USD. Chỉ số giá đô la Mỹ tháng 9/2023 tăng 1,53% so với tháng trước; tăng 0,35% so với tháng 12/2022; tăng 2,43% so với cùng kỳ năm trước; bình quân 9 tháng năm 2023 tăng 2,29% so với cùng kỳ năm trước.

BV Land là doanh nghiệp thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản, những biến động tỷ giá có thể ảnh hưởng đến thị trường vật liệu xây dựng và chi phí nhiên liệu, từ đó có thể ảnh hưởng tới giá nguyên vật đầu vào của Công ty. Công ty đã tiến hành phân tích và đánh giá ảnh hưởng của rủi ro này không lớn đối với hoạt động của Công ty, và Công ty luôn có những biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng của loại rủi ro này, như chủ động tồn trữ nguyên vật liệu một cách thích hợp.

1.4. Rủi ro lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng.

Năm 2019 là năm thể hiện sự thành công điều tiết chính sách tiền tệ của NHNN khi nhiều chính sách được ban hành, đồng thời có những động thái can thiệp đúng lúc khi thị trường bắt đầu manh nha có những biến động. NHNN thông báo giảm một loạt lãi suất điều hành vào ngày 13/09/2019. Trong bối cảnh lạm phát còn dưới mức mục tiêu, thì việc giảm lãi suất như là một chính sách tiền tệ mở rộng hữu hiệu, chẳng những hỗ trợ cho hệ thống doanh nghiệp, mà còn hỗ trợ cho thanh khoản tiền đồng của hệ thống Công ty, khi Công ty cần tiền. Từ đó, lãi suất huy động giảm xuống đồng thời giúp lãi suất cho vay cũng giảm theo. Năm 2019, mặt bằng lãi suất cho vay VND duy trì ở mức 6,0% - 9,0%/năm đối với ngắn hạn. Mặc dù, NHNN có những động thái giảm trần lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND nhưng chỉ áp dụng cho các lĩnh vực ưu tiên.

Năm 2020, dưới tác động của dịch bệnh hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn, nhiều chương trình kích thích sản xuất đã được Chính phủ nỗ lực thực hiện, trong đó việc giảm chi phí lãi vay cho các doanh nghiệp sản xuất luôn được chú trọng. Nhờ đó mặt bằng lãi suất năm 2020 tiếp tục xu hướng giảm so với năm 2019.

Năm 2021, mặt bằng lãi suất được giữ ổn định để lãi suất cho vay giảm. Trần lãi suất cho vay VND mà Ngân hàng Nhà nước quy định là 4,5%. Trong năm, thực hiện nghị quyết 63/NQ-CP của Chính phủ, 16 ngân hàng thương mại đã đồng thuận giảm lãi suất cho vay áp dụng lên đến 1%/năm trên dư nợ hiện hữu từ giữa tháng 7 đến hết năm 2021.

Năm 2022 qua đi với nhiều cung bậc đa dạng trên thị trường tài chính - tiền tệ, mà động thái nổi bật trong số đó là các ngân hàng trung ương (NHTW) tích cực sử dụng chính sách lãi suất theo hướng thắt chặt nhằm đối phó với xu hướng tăng lạm phát ở hầu hết các nước trên thế giới.

Việc tăng lãi suất được sử dụng phổ biến như một công cụ mạnh trong kiểm soát lạm phát và để bảo vệ đồng bản tệ trước sự biến động nhanh chóng của các luồng vốn trên thị trường quốc tế và trước những thiếu hụt trong cán cân thanh toán quốc tế; đồng thời, kích thích hạn chế tiêu dùng, tăng tích trữ hàng hóa và vàng, làm tăng tiền gửi và sử dụng tiết kiệm các khoản vay, làm giảm cầu tín dụng, thu hẹp nhập khẩu. Mức lãi suất càng cao hơn mức lạm phát thì tác động tức thời của nó đến việc làm giảm mức lạm phát càng rõ rệt. Nhiệm vụ của nhà nước là lựa chọn mức “trần”/khung lãi suất điều hành sao cho phù hợp điều kiện cụ thể và mục tiêu vĩ mô của mình. Đồng thời, phải có những biện pháp khắc phục hậu quả, nâng cao lãi suất đối với đời sống kinh tế - xã hội...

Điểm nhấn nổi bật của chính sách tài chính toàn cầu năm 2022 là các NHTW buộc phải sử dụng tới công cụ tăng lãi suất để đối phó với lạm phát toàn cầu trong năm 2022 ước đạt 8,8%, mức kỷ lục theo Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF). 9 tháng đầu năm 2022 đã có khoảng 70 NHTW tăng lãi suất với 292 lượt tăng, trong đó Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) đã 05 lần điều chỉnh tăng lãi suất mục tiêu lên mức 3 - 3,25%/năm. Tính chung trong năm 2022, đã có ít nhất khoảng 300 đợt tăng lãi suất của các NHTW trên toàn cầu, tức cao hơn gần 3 lần so với cùng kỳ năm 2021 (trong năm 2021, thế giới có 113 lượt tăng lãi suất)...

Trước những biến động mạnh mẽ của thị trường thế giới, lãi suất trên thị trường Việt Nam trong năm 2022 cũng có nhiều diễn biến sôi nổi với việc tăng lãi suất liên tục trên cả thị trường huy động và cho vay. Xu hướng tăng lãi suất trong năm 2022 đã phần nào làm xáo trộn hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong năm qua, tuy nhiên đã góp phần vào việc thành công ổn định hài hòa các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô trong một điều kiện phức tạp của nền kinh tế toàn cầu. Báo cáo cập nhật vĩ mô mới đây của Ngân hàng Thế giới (WB) cũng nhận định, năm 2022, NHNN đã điều hành chính sách tiền tệ rất tốt; áp lực đối với đồng tiền của Việt Nam đã được nới bớt. Việt Nam có thể cân nhắc cho phép tỷ giá được linh hoạt hơn nữa nhằm ứng phó với những cú sốc bên ngoài. Chính sách này có thể được bổ sung bằng cách sử dụng sáng suốt lãi suất tham chiếu và sử dụng thận trọng can thiệp tỷ giá trực tiếp nhằm bảo vệ dự trữ ngoại hối... Phối hợp chính sách tài khóa và tiền tệ là điều kiện quan trọng để duy trì ổn định giá cả trong bối cảnh lạm phát cơ bản trong nước gia tăng.

Theo kết quả điều tra trong báo cáo xu hướng kinh doanh của các tổ chức tín dụng quý III/2023 Vụ dự báo thống kê Ngân hàng nhà nước công bố, xu hướng giảm lãi suất sẽ không những xuất hiện trong quý IV mà còn giảm trong cả năm 2023. Thanh khoản dư thừa do huy động vốn tiếp tục

tích cực, nhưng tín dụng tăng chậm, tính đến cuối tháng 9 đạt 6,92% so với đầu năm, trong khi cùng kỳ năm ngoái tăng 11,05% và mục tiêu cả năm là tăng 14%. Tỷ lệ tăng trưởng tín dụng tại một số ngân hàng có sự phân hóa mạnh như BIDV đạt khoảng 7% (hạn mức được cấp cả năm là 14,5%), Vietcombank và VietinBank đạt khoảng 3% (hạn mức được cấp lần lượt là 15%, 14%), Techcombank đạt 11,85% (hạn mức được cấp là 14%), VIB đạt 3,96% (hạn mức được cấp là 14,25%)...

Sau các đợt giảm lãi suất huy động kể từ tháng 3, lãi suất huy động bình quân của khối ngân hàng thương mại cổ phần có vốn nhà nước đã về mức tương đương giai đoạn dịch Covid-19 ở các kỳ hạn ngắn 1 - 3 tháng và kỳ hạn dài từ 12 tháng trở lên, nhưng vẫn cao hơn 0,45%/năm so với mặt bằng thấp của giai đoạn dịch bệnh ở các kỳ hạn 3 - 6 tháng. Đối với khối ngân hàng thương mại cổ phần tư nhân, lãi suất huy động cao hơn từ 0,5 - 0,7%/năm đối với kỳ hạn 1 - 9 tháng và cao hơn từ 1,5 - 2,0%/năm ở các kỳ hạn từ 12 tháng trở lên.

Như vậy cho thấy giai đoạn cao điểm của lãi suất đã qua đi, hứa hẹn những cơ hội mới cho các doanh nghiệp đầu tư mở rộng sản xuất.

Là doanh nghiệp ngành BĐS vốn là ngành có yêu cầu về vốn cao, việc sử dụng vốn vay đối với BVL là cần thiết. Do vậy, ban điều hành Công ty luôn thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng trước khi ra quyết định sử dụng khoản vay từ Ngân hàng để kiểm soát, hạn chế rủi ro lãi suất. Để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, Công ty đã áp dụng nhiều biện pháp nhằm thắt chặt chi phí như giảm vốn vay từ ngân hàng và thay bằng các nguồn khác có chi phí vốn thấp hơn, đồng thời tăng cường huy động vốn cho sản xuất kinh doanh từ các cổ đông của Công ty thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Dự kiến, trong thời gian tới, cùng với chủ trương hạ mức lãi suất ngân hàng, rủi ro lãi suất sẽ giảm đối với hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình tăng trưởng nhanh chóng. Tuy nhiên, khuôn khổ pháp luật và chính sách của Việt Nam vẫn chưa đồng bộ và ổn định như các nền kinh tế đã phát triển. Thêm vào đó, sự thay đổi chính sách hay cách hiểu và vận dụng pháp luật có thể dẫn đến những hậu quả không mong đợi mà có thể gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đối với các doanh nghiệp trong nước.

CTCP BV Land là công ty đại chúng đang hướng đến việc niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tập trung, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật như Luật Doanh Nghiệp, Luật Thuế, Bộ luật Lao động, Luật Chứng khoán... Bên cạnh đó, là doanh nghiệp trong lĩnh vực thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản, hoạt động của BV Land chịu sự điều chỉnh của pháp luật như Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản... Trong những năm gần đây, nhằm đáp ứng nhu cầu hội nhập sâu rộng trên trường quốc tế, ký kết nhiều hiệp định, các văn bản Luật dẫn được ban hành mới.

Luật và các văn bản dưới luật đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp. Do đó, Công ty luôn chủ động nghiên cứu nắm bắt các quy định mới nhằm tuân thủ các điều luật, nâng cao tính minh bạch, đặc biệt là đưa khả năng quản trị Công ty tiệm cận với các thông lệ tốt của quốc tế giúp việc quản lý ngày một hiệu quả hơn.

3. Rủi ro đặc thù

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, BVL có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

3.1. Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản này. Đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty đòi hỏi nhu cầu vốn là rất lớn. Để đáp ứng được nhu cầu vốn cho việc thi công xây dựng công trình và phát triển dự án bất động sản, Công ty đã và đang sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ tín dụng thương mại, tín dụng ngân hàng, nguồn vốn chủ sở hữu...

Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.

3.2. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là khả năng thực hiện đúng tiến độ triển khai dự án đã lên kế hoạch và cam kết. Trên thực tế, để dự án hoàn thành và sản phẩm nhà ở của dự án được bàn giao đến người mua đúng thời hạn cần sự phối hợp nhịp nhàng từ tất cả các khâu từ hoàn thành các thủ tục liên quan dự án, đất, đến xây dựng và mở bán dự án. Trong quá trình này có thể gặp nhiều rủi ro ảnh hưởng việc thực hiện dự án như:

- Sự chậm trễ trong việc cấp giấy phép cần thiết để triển khai dự án;
- Rủi ro xây dựng bao gồm: sự chậm trễ trong quá trình xây dựng do các yếu tố ngoài sự kiểm soát của Công ty; chi phí xây dựng vượt quá dự toán; biến động lớn trên thị trường vật liệu xây dựng; các vấn đề không lường trước về chính sách, môi trường; các nhà thầu và bên cung cấp dịch vụ và hàng hoá không thể thực hiện nghĩa vụ hoặc gặp khó khăn tài chính, tranh chấp giữa các bên về hợp đồng xây dựng;
- Khả năng nguồn vốn không được huy động kịp thời; và
- Sự không chắc chắn về nhu cầu thị trường hoặc nhu cầu thị trường giảm do suy thoái kinh tế, sự thay đổi môi trường xung quanh dự án, bao gồm vị trí, tình hình giao thông vận tải hoặc mật độ dân số, hoặc vì lý do khác, sau khi đã Công ty tích lũy quỹ đất/thiết kế và xây dựng dự án.

Để hạn chế những rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án, Công ty luôn duy trì đầu tư thích đáng cho hoạt động xây dựng kế hoạch kinh doanh, tiến độ triển khai dự án. Các kế hoạch, tiến độ thực hiện dự án luôn được tham vấn đến các chuyên gia, các kỹ sư xây dựng có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm thực tế phong phú. Thêm vào đó, trong quá trình thực hiện dự án, Công ty cũng thường xuyên đánh giá tiến độ thực tế để kịp thời phát hiện, điều chỉnh các vấn đề phát sinh nhằm đảm bảo tiến độ dự án theo đúng cam kết với khách hàng.

3.3. Rủi ro cạnh tranh

Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành.

Công ty đã và đang tiếp tục định hướng đến những phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và ưa chuộng. Bên cạnh đó, Công ty có một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu, đánh giá thị trường, từ đó giúp Công ty có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.

3.4. Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản

Tài sản của Công ty là các dự án bất động sản có giá trị lớn, thời gian từ lúc bắt đầu xây dựng đến lúc bàn giao lần đầu thường kéo dài từ 18 đến 24 tháng đối với dự án cao tầng và 10 đến 12 tháng đối với dự án thấp tầng. Do đó, cũng như các doanh nghiệp bất động sản khác, tài sản của Công ty có tính thanh khoản tương đối thấp, làm hạn chế khả năng chuyển đổi tài sản thành tiền mặt trong thời gian ngắn hoặc tài sản có thể bị bán với giá thấp hơn giá trị thực trong trường hợp cần bán gấp hoặc trong điều kiện thị trường bất động sản sụt giảm hoặc đóng băng.

3.5. Rủi ro liên quan đến người mua có thể không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mua bán

Theo quy định của pháp luật hiện hành, khi các dự án của Công ty được mở bán, Công ty được quyền đề nghị khách hàng thanh toán đến 30% giá trị hợp đồng khi ký kết hợp đồng mua bán và được thu tối đa đến 70% giá trị hợp đồng mua bán trước khi bàn giao nhà cho khách hàng. Trường hợp khách hàng quyết định hủy bỏ hợp đồng hoặc vi phạm hợp đồng dẫn đến việc hợp đồng bị chấm dứt, Công ty có quyền thu tiền phạt cùng các chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh khác như phí hoa hồng, hỗ trợ lãi suất, chi phí bán hàng, giảm giá hàng bán, hoặc mức phạt và bồi thường lên đến 30% giá trị hợp đồng nếu các bên không thống nhất được các thiệt hại phát sinh. Tuy nhiên, ngoài phương án trả lại căn hộ cho Công ty kèm theo mức phạt hợp đồng như trên, khách hàng có thể lựa chọn phương án chuyển nhượng lại căn hộ trên thị trường thứ cấp và đây là phương án được hầu hết khách hàng lựa chọn. Do đó, rủi ro này trên thực tế rất ít khi xảy ra hoặc nếu có xảy ra cũng không ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3.6. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công ty gồm hai nhóm chính: (i) Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án bất động sản và (ii) Giai đoạn vận hành các dự án BĐS đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ v.v...) và các chi phí tiện ích (điện, nước v.v...). Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, quyết định hiệu quả đầu tư các dự án bất động sản do Công ty đang phát triển và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động các chi phí này.

3.7. Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản

Rủi ro thị trường bất động sản phụ thuộc chính vào hai yếu tố cung-cầu. Thị trường bất động sản thường diễn biến tỷ lệ thuận với chu kỳ kinh tế, vì vậy có thể xảy ra rủi ro mất cân bằng cung cầu trong một số phân khúc bất động sản nhà ở khi nền kinh tế đi vào chu kỳ suy thoái. Tuy nhiên, với hệ thống giao thông công cộng ngày càng phát triển, tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, cùng với tỷ lệ dân số vàng và thu nhập tăng cao, nhu cầu thực sự về nhà ở có giá hợp lý của tầng lớp trung lưu và đại chúng sẽ vẫn gia tăng.

3.8. Rủi ro về chính sách

Trong các giai đoạn trước đây, Chính Phủ và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã từng có những động thái trong việc kiểm soát nguồn cung tín dụng cho lĩnh vực bất động sản thông qua việc tăng hệ số rủi ro cho vay bất động sản, giảm tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn... Những động thái này thể hiện sự thận trọng đối với những dấu hiệu bong bóng của lĩnh vực bất động sản. Chính sách thắt chặt tín dụng của Chính phủ ảnh hưởng trực tiếp đến các công ty bất động sản nói chung và chủ đầu tư như BVL ở các khía cạnh sau:

- Ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nguồn vốn của các công ty phát triển bất động sản thông qua hệ thống ngân hàng: với đặc thù của ngành bất động sản Việt Nam, các chủ đầu tư chủ yếu sử dụng nguồn vốn tín dụng ngân hàng và duy trì tỷ lệ đòn bẩy cao, nhiều trường hợp có thể lên đến 90% tổng vốn đầu tư. Khi bị hạn chế nguồn vốn này, các chủ đầu tư sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc mua quỹ đất và phát triển sản phẩm, trực tiếp làm giảm nguồn cung sản phẩm ra thị trường;
- Ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư, mua nhà: nhà đầu tư hoặc người mua nhà cuối cùng sẽ cân nhắc mua nhà trong bối cảnh này do việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng.

Về vấn đề này, BVL đã nhận thức được những rủi ro này từ khá sớm; chiến lược đại chúng hóa, niêm yết của Công ty nằm trong lộ trình đa dạng hóa nguồn vốn tài trợ phát triển dự án, giảm phụ thuộc vào vốn tín dụng ngân hàng. Cụ thể như sau:

- Huy động vốn thông qua phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu;
- Tiếp tục hợp tác với các đối tác chiến lược trong phát triển dự án, tận dụng nguồn vốn từ các đối tác này để hạn chế sử dụng đòn bẩy ngân hàng.

4. Rủi ro của đợt chào bán.

Trong đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng này, BVL không có đơn vị bảo lãnh phát hành nên đợt chào bán có thể không huy động được đủ số vốn dự kiến.

Tổng giá trị số tiền dự tính thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty là 200.594.800.000 VND (Hai trăm tỷ, năm năm chín mươi bốn triệu, tám trăm nghìn đồng) (trường hợp phân phối hết toàn bộ số cổ phiếu chào bán). Trong trường hợp lượng cổ phần chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng: Hội đồng quản trị tiếp tục phân bổ cho các cổ đông/nhà đầu tư có nhu cầu mua với giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2023/NQ/HĐQT-BVL ngày 09/11/2023 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

Trường hợp số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích sử dụng, số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được phân bổ theo thứ tự ưu tiên như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền (đồng)
1	Đầu tư mua cổ phiếu tăng vốn của Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: CTCP Đầu tư Xây dựng Lilama)	94.085.200.000
	Đầu tư mua thêm cổ phần còn dư theo phương án phân phối cổ phần còn dư trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Invest	30.806.050.000
2	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh	75.703.550.000
	Tổng cộng	200.594.800000

5. Rủi ro pha loãng

Sau khi BVL chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của BVL cũng tăng lên tương ứng.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành hiện tại: 57.312.800 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu chào bán: 20.059.480 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán: 77.372.280 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu lưu hành của BVL tăng lên dẫn đến một số ảnh hưởng pha loãng cổ phiếu như sau:

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần được xác định như sau:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{A*12 + B*T}{12}$$

- A: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- B: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Như vậy, đợt phát hành cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của BVL tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu. Vì vậy, nhà đầu tư cần có những đánh giá cân trọng về vấn đề này.

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV)

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu cao hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ tăng. Và ngược lại, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần lưu hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2022 theo báo cáo kế toán hợp nhất của BVL là 12.654 đồng/cổ phần. Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được xác định là 10.000 đồng/cổ phần. Nếu giả định ngoài việc chào bán thành công 100% số lượng cổ phần đăng ký bán, các chỉ tiêu khác cấu thành vốn chủ sở hữu của BVL không thay đổi thì giá trị sổ sách của BVL sau phát hành là 11.966 đồng/cổ phần, giảm khoảng 5,7% so với giá trị sổ sách trước phát hành.

Giá trị thị trường của cổ phiếu

Tại khoảng thời gian chốt danh sách thực hiện chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (ngày giao dịch không hưởng quyền), thị giá của cổ phiếu BVL sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{Pt + Pr1 * I1}{1 + I1}$$

Trong đó:

- Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- Pt: Giá giao dịch của BVL tại ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền;
- Pr1: Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu.
- I1: 35/100.

Trường hợp giá phát hành thấp hơn thị trường của cổ phiếu thì vào ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của cổ phiếu BVL sẽ bị giảm so với giá thị trường ngày trước đó.

Trường hợp giá phát hành cao hơn giá thị trường của cổ phiếu, thì giá tham chiếu của cổ phiếu BVL sẽ không điều chỉnh so với giá của ngày trước đó.

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Đối tượng của đợt phát hành là cổ đông hiện hữu. Trường hợp cổ đông thực hiện quyền mua theo đúng tỷ lệ thì tỷ lệ biểu quyết của cổ đông sau phát hành sẽ không có sự thay đổi so với trước phát hành.

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm khi cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra đồng thời và chúng cũng không liên hệ trực tiếp với nhau. Tuy nhiên, những rủi ro này ít nhiều cũng sẽ có thể có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của BVL, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về vấn đề này.

6. Rủi ro quản trị công ty.

Rủi ro do thay đổi cơ cấu cổ đông

Quản trị công ty tốt có ý nghĩa quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của doanh nghiệp. Quản trị công ty liên quan đến mối quan hệ giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các cổ đông và những bên có quyền lợi liên quan tạo nên định hướng và sự kiểm soát công ty.

Trong đợt phát hành, đối tượng chào bán là các cổ đông hiện hữu của Công ty. Tuy nhiên luôn có khả năng cổ đông hiện hữu không mua hết lượng cổ phiếu phát hành thêm, khi đó số lượng cổ phiếu cổ đông từ chối mua sẽ do Hội đồng quản trị quyết định phân phối cho các đối tượng khác theo quy định. Sự tham gia của các cổ đông mới có thể sẽ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu, từ đó có thể xuất hiện những quan điểm khác biệt trong quản trị điều hành của Công ty. Để hạn chế rủi ro này, trong trường hợp phải phân phối cổ phần cho các đối tượng khác, Công ty sẽ tìm kiếm các nhà đầu tư có chung tầm nhìn chiến lược, định hướng kinh doanh để cùng chia sẻ, hỗ trợ lẫn nhau trong phát triển dài hạn.

Rủi ro về cơ chế quản lý

Cơ chế quản lý của Công ty hiện được xây dựng dựa trên quy mô vốn điều lệ hiện tại. Việc tăng quy mô vốn, mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty có thể tạo nên áp lực về quản trị, qua đó đòi hỏi phải có một cơ chế quản lý hiệu quả và thông suốt để triển khai một cách hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Đội ngũ cán bộ quản lý, điều hành của Công ty là những cán bộ có năng lực lãnh đạo, đã gắn bó lâu dài và cùng công ty trải qua nhiều thử thách trong suốt chiều dài lịch sử xây dựng và phát triển. Bên cạnh đó Công ty cũng luôn chú trọng xây dựng các chương trình trao đổi kinh nghiệm, bồi dưỡng cán bộ nhằm xây dựng bộ máy lãnh đạo năng động, hiệu quả và bền vững.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, BVL còn có thể phải chịu các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố, v.v. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của BVL.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ, nhóm từ được viết tắt hoặc được nhắc lại nhiều lần trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

Công ty hoặc BVL hoặc BV Land	:	Công ty Cổ phần BV Land
BV Group hoặc BVG	:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
Donatraco	:	Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai
BVI	:	Công ty Cổ phần BV Invest Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama
CP	:	Cổ phần
CTCP	:	Công ty cổ phần
TMCP	:	Thương mại cổ phần
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
MTV	:	Một thành viên
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
BKS	:	Ban kiểm soát
TGD	:	Tổng Giám đốc
XD	:	Xây dựng
TM	:	Thương mại
BDS	:	Bất động sản
TSCĐ	:	Tài sản cố định
VCSH	:	Vốn chủ sở hữu
HĐKD	:	Hoạt động kinh doanh
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế

ĐKKD	:	Đăng ký kinh doanh.
QHCT	:	Quy hoạch chi tiết
NVQH	:	Nhiệm vụ quy hoạch
QHPK	:	Quy hoạch phân khu
HĐTĐ	:	Hội đồng thẩm định
QLDA	:	Quản lý dự án
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
KĐT	:	Khu đô thị
TP	:	Thành phố
CMND	:	Chứng minh nhân dân
CCCD	:	Căn cước công dân
BCTC	:	Báo cáo tài chính
CBNV	:	Cán bộ nhân viên
UBND	:	Ủy ban nhân dân
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu chung về Tổ chức Phát hành

Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

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

Tên viết tắt: **BV LAND**

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

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

Điện thoại: **(+84 24) 3556 0999** Fax: **(+ 84 24) 3556 0088**

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

Logo:



Vốn điều lệ: **573.128.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi ba tỷ, một trăm hai mươi tám triệu đồng)**

Mã cổ phiếu: **BVL**

Sàn đăng ký giao dịch: **UPCOM**

Đại diện theo pháp luật: **Ông Lý Tuấn Anh – Tổng Giám đốc**

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, sửa đổi lần 18 ngày 08/09/2022, các ngành nghề kinh doanh của công ty như sau:

STT	Mã ngành	Tên ngành
1.	5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Dịch vụ giao nhận hàng hóa
2.	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Khảo sát địa chất công trình - Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp - Tư vấn quản lý dự án xây dựng - Hoạt động tư vấn quản lý dự án đầu tư <i>(Loại trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; Dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; Dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; Xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Loại trừ việc cung cấp dịch vụ liên quan đến khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn, khảo sát môi trường, khảo sát kỹ thuật phục vụ quy hoạch phát triển đô thị - nông thôn, quy hoạch phát triển ngành phải được Chính phủ Việt Nam cho phép).</i>
3.	4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện. <i>(Loại trừ các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối).</i>
4.	7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất công trình dân dụng, công nghiệp
5.	6810 (chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản <i>(Loại trừ: Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).</i>
6.	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: - Khách sạn

		- Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)
7.	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)
8.	6820	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
9.	6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán)
10.	4390	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
11.	7490	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu
12.	4542	Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng, cho thuê các loại máy móc, cơ giới phục vụ xây dựng, các phương tiện vận tải
13.	4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, đồ gia dụng, đồ dùng văn phòng phẩm
14.	3290	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng bao gồm: đá, cát, sỏi, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường và các loại vật liệu khác dùng trong xây dựng và trang trí nội thất công trình
15.	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
16.	4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: - Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35KV; - Thi công, xây lắp các công trình văn hóa, thể thao, khu vui chơi giải trí, du lịch, khách sạn, công sở, trường học, bệnh viện, công trình cấp thoát nước (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);

	<p>- Thi công, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện vừa và nhỏ (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình)</p> <p><i>(Loại trừ: Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội).</i></p>
17.	<p>Đại lý, môi giới, đấu giá</p> <p>Chi tiết: Đại lý</p> <p>4610 <i>(Loại trừ các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối).</i></p>

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần BV Land tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaenco, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102983609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/10/2008 với vốn điều lệ 20 tỷ đồng, hoạt động kinh doanh chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản,....

Trong giai đoạn đầu thành lập, Công ty đã nỗ lực xây dựng quan hệ, tạo được uy tín với các nhà thầu chính, nhà đầu tư nước ngoài như Hazama Ando, Sumitomo, Shimizu, Taisei, Toda... và đã tham gia thi công xây dựng nhiều dự án quy mô lớn như: Nhà máy Honda Lock Vietnam, Dự án nhà máy Sumidenco Vietnam; Trung tâm điều phối miền Bắc – Ajinomoto... Thành công từ các dự án này đã tạo tiền đề cho Công ty tham gia vào các dự án quy mô lớn, đòi hỏi trình độ kỹ thuật, chuyên môn và tính chuyên nghiệp cao sau này.

Năm 2013, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 20 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu, nhằm mục đích bổ sung vốn mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao năng lực để thực hiện các dự án lớn hơn. Sau khi tăng vốn thành công, Công ty đã tiến hành đầu tư thêm trang thiết bị văn phòng, mua sắm trang thiết bị xây dựng, tạo nguồn lực tài chính vững mạnh để có khả năng thanh toán tốt với các nhà thầu phụ, nhà cung cấp vật liệu, máy móc và nhân công, gia tăng tồn kho nguyên vật liệu để đáp ứng tiến độ các dự án. Trong đó, Công ty đã chi hơn 18 tỷ vào công trình Mini Hydropower – Phongsaly tại Lào; hơn 3 tỷ cho công trình nhà máy Dynapac Hải Phòng; hơn 27 tỷ cho công trình nhà máy Akita Seiko, ngoài ra Công ty tiến hành mua sắm tài sản cố định phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngày 22/04/2015, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 22/04/2015 sau khi tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu nhằm mục đích bổ sung vốn mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Sau khi vượt qua giai đoạn khủng hoảng 2009-2012, thị trường Bất động sản có dấu hiệu hồi phục từ cuối năm 2013 và phát triển ổn định. Công ty đã có những bước phát triển đột phá, tạo nền móng để mở rộng quy mô kinh doanh, nâng cao năng lực trong xây dựng cũng như định hướng tới lĩnh vực bất động sản.

Ngày 16/11/2017, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2017 sau khi tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 220 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu nhằm mục đích bổ sung vốn mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ngày 09/03/2021, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) đã có công văn số 785/UBCK-GSĐC về việc đăng ký công ty đại chúng của CTCP BV Land. Công ty Cổ phần BV Land đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/10/2008, thay đổi lần thứ 13 ngày 02/12/2019 với vốn điều lệ là 220 tỷ đồng.

Hiện nay, Công ty Cổ phần BV Land đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/10/2008, thay đổi lần thứ 18 ngày 08/09/2022 với vốn điều lệ là 573,128 tỷ đồng.

Công ty hướng tới việc kiến tạo những công trình tạo được dấu ấn, bắt kịp xu hướng xanh, thông minh và nhân văn. Hệ sinh thái bất động sản của Công ty sẽ đáp ứng đầy đủ nhu cầu và kỳ vọng của những khách hàng khó tính nhất. Ngoài ra, với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực xây dựng, là một trong những nhà thầu uy tín và chuyên nghiệp tại Việt Nam, BV Land tiếp tục phát huy thế mạnh, hợp tác với các đơn vị thành viên BV Group để triển khai các dự án do Công ty mẹ và các đơn vị thành viên Tập đoàn làm chủ đầu tư.

Một vài cột mốc trong quá trình hình thành và phát triển của Công ty

2008	Công ty được thành lập với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaenco.
2015	Giai đoạn 2008-2015, Công ty thực hiện các dự án xây dựng dân dụng và công nghiệp. Tháng 4 năm 2015, Công ty cùng Hazama Ando hoàn thành dự án thủy điện tại Lào.
2017	Tháng 11 năm 2017, Công ty tăng vốn điều lệ lên 220 tỷ đồng.
2018	Tháng 12 năm 2018, Công ty thực hiện M&A Công ty Cổ phần Sản xuất Thương Mại dịch vụ Đồng Nai.
2019	Tháng 1 năm 2019, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần BV Land.
2021	Tháng 3 năm 2021, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) đã có công văn số 785/UBCK-GSĐC về việc đăng ký công ty đại chúng của CTCP BV Land. Tháng 6 năm 2021, cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch trên sàn UPCoM.
2022	Tháng 1 năm 2022, Công ty thực hiện M&A Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) và tăng vốn điều lệ lên 573,128 tỷ

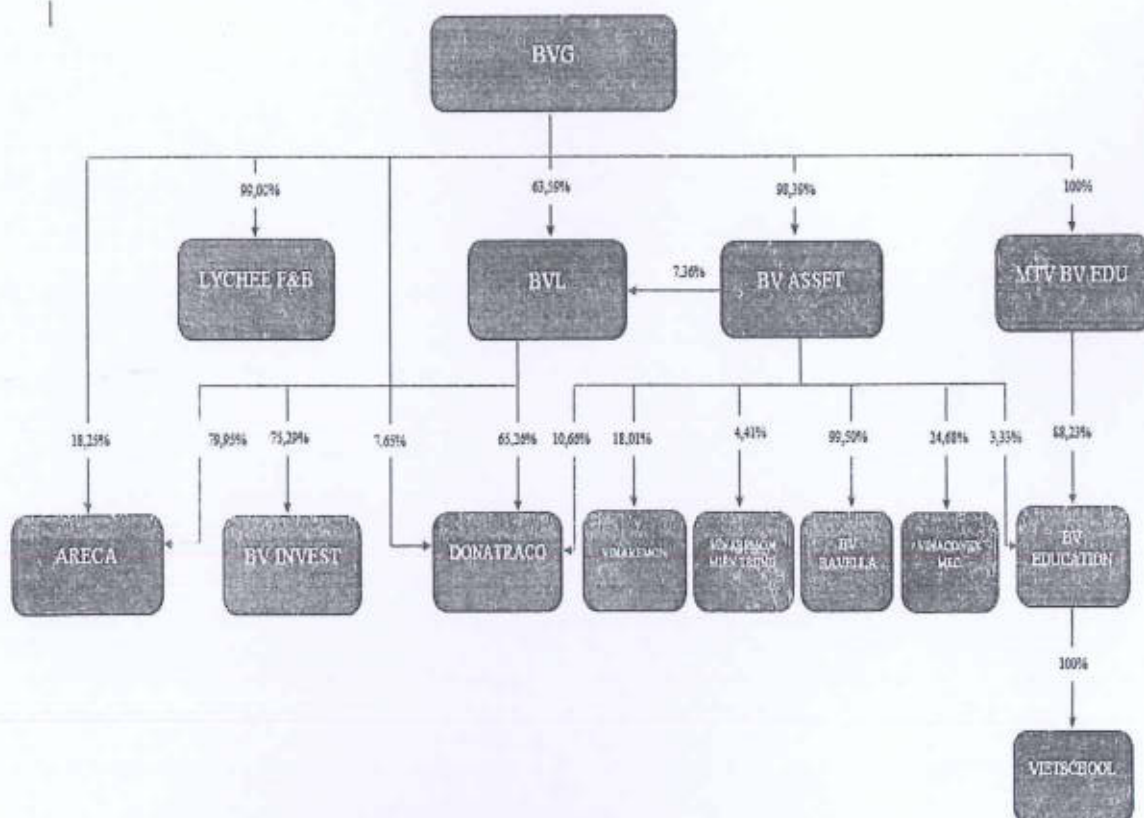
đồng.

Tháng 8 năm 2022, Công ty thực hiện M&A Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu của cổ đông Công ty CP Tập đoàn Bách Việt.

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần BV Land được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty. Điều lệ Công ty đã được sửa đổi bổ sung phù hợp với Điều lệ mẫu áp dụng đối với các Công ty niêm yết, được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 02/2021/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 29/06/2021 và là cơ sở chi phối mọi hoạt động của Công ty.

BVL là đơn vị thành viên trong tập đoàn Bách Việt, có ngành nghề hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Sơ đồ cơ cấu sở hữu các đơn vị thành viên trong hệ sinh thái các doanh nghiệp của Bách Việt Group như sau:



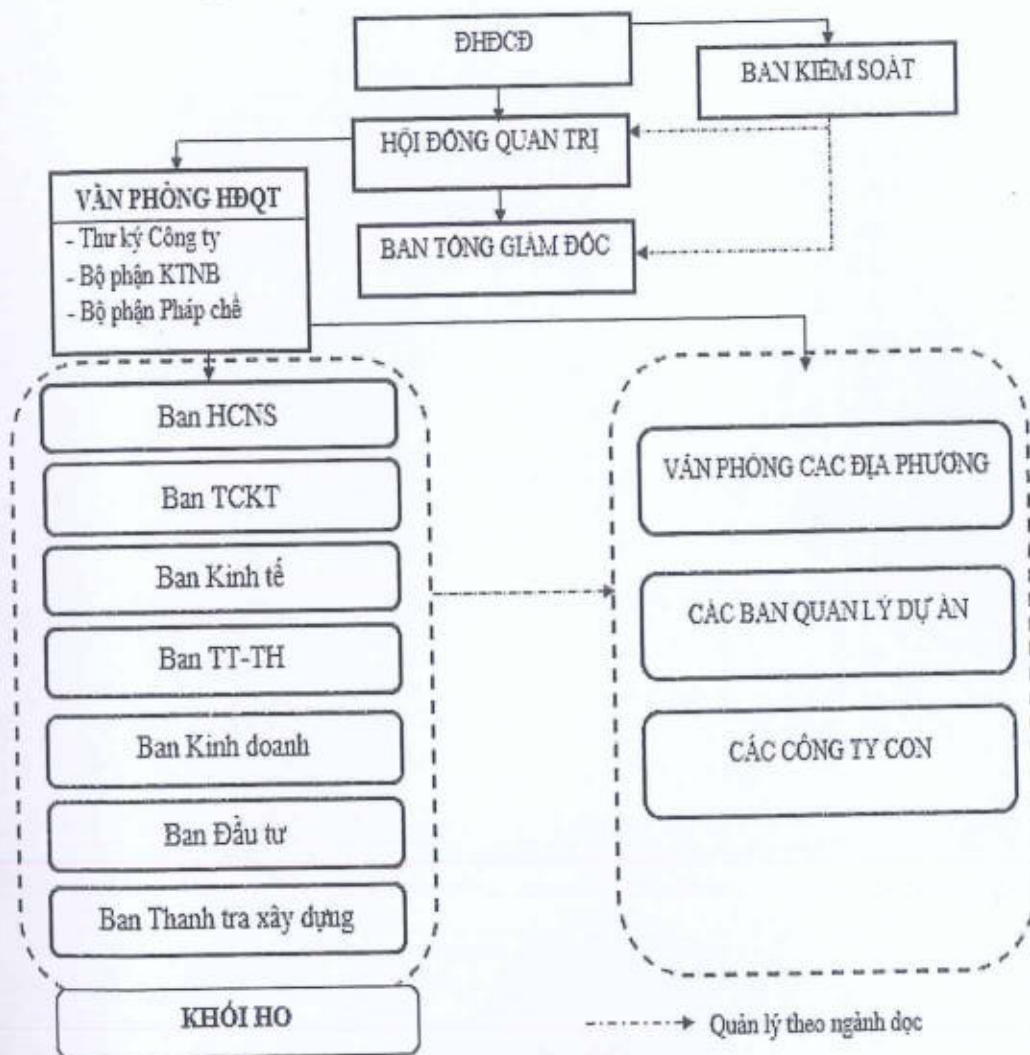
Nguồn: Công ty Cổ phần BV Land

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt hiện là công ty mẹ của hệ thống Bách Việt Group. Các doanh nghiệp thành viên trong hệ thống có ngành nghề kinh doanh khá đa dạng như Bất động sản, xây dựng, giáo dục, thương mại dịch vụ ... Nhóm doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản trong tập đoàn bao gồm BV Land, Areca và BVI trong đó BV Land là doanh nghiệp dẫn đầu của nhóm này đồng thời là công ty mẹ của BVI, Donatraco và Areca Việt Nam.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

4.1. Sơ đồ cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý

Sơ đồ cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần BV Land



Nguồn: BVL

4.2. Diễn giải sơ đồ quản trị và bộ máy quản lý của Công ty

Công ty Cổ phần BV Land xây dựng cơ cấu bộ máy quản lý theo mô hình công ty cổ phần, gồm:

❖ **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ.
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên.
- Quyết định số thành viên HĐQT.
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, Ban kiểm soát.
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

❖ **Hội đồng Quản trị**

HĐQT là cơ quan quản trị của Công ty có 05 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông, HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình ĐHCĐ;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản công ty;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Theo quy định tại Điều lệ tổ chức và Hoạt động của Công ty, số lượng thành viên Hội đồng Quản trị là 05 thành viên. Danh sách các thành viên HĐQT Công ty hiện nay bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Tạ Hoài Hạnh	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Tân Thành	Phó Chủ tịch HĐQT

Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập

❖ **Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, thay mặt các Cổ đông để kiểm soát, đánh giá một cách độc lập, khách quan và trung thực mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành BVL, thực trạng tài chính BVL và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng Cổ đông trong thực hiện nhiệm vụ được giao.

Theo quy định tại khoản 1 điều 39 Điều lệ tổ chức và Hoạt động của Công ty, số lượng thành viên Ban Kiểm soát là 03 thành viên, danh sách các thành viên Ban kiểm soát Công ty bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Vũ Thị Hà	Trưởng Ban Kiểm soát
Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên Ban Kiểm soát
Lê Thanh Hải	Thành viên Ban Kiểm soát

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm quản lý công việc hàng ngày của BVL theo Điều lệ của BVL. Ban Tổng Giám đốc chịu sự giám sát của HĐQT.

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Lý Tuấn Anh	Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT
Nguyễn Vũ Thiện	Phó Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT
Lưu Vũ Trường Đạm	Phó Tổng Giám đốc

❖ **Các phòng ban chức năng**

Ban Hành chính - Nhân sự

1. Chức năng

Ban HCNS chủ trì tổ chức thực hiện tại BV Land, quản lý theo ngành dọc các Công ty thành viên đối với các công việc thuộc phạm vi chức năng sau:

- Công tác hành chính và quản trị văn phòng
- Công tác quản trị nhân sự và phát triển nguồn nhân lực
- Công tác xây dựng VHDN
- Các công việc khác theo yêu cầu của Ban Lãnh đạo

2. Nhiệm vụ

2.1 Trong lĩnh vực hành chính và quản trị văn phòng

- Văn thư, lưu trữ
- Quản lý tài sản, trang thiết bị văn phòng và định mức chi tiêu
- Quản lý và sử dụng xe ô tô Công ty
- Quản lý, sử dụng và bảo mật CNTT
- Quản lý văn phòng 5S, phòng họp và tiếp đón khách
- Đặt vé máy bay, thực hiện các thủ tục hành chính của Công ty

2.2 Trong lĩnh vực quản trị nhân sự và phát triển nguồn nhân lực

- Hoạch định và phát triển nguồn nhân lực
- Tuyển dụng và tiếp nhận nhân sự
- Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực
- Đánh giá thành tích CBNV, thi đua khen thưởng
- Quản trị tiền lương – thưởng, chính sách phúc lợi, BHYT, BHXH, Thuế TNCN
- Xử lý quan hệ lao động

2.3 Xây dựng văn hóa doanh nghiệp & truyền thông nội bộ

- Tư vấn, tham mưu cho Ban Tổng giám đốc Công ty v/v ban hành các chính sách, quy định, chương trình để xây dựng văn hóa doanh nghiệp và truyền thông nội bộ trong Công ty;
- Đào tạo hội nhập cho CBNV mới
- Chủ trì/phối hợp với Ban TT-TH tổ chức các sự kiện nội bộ: teambuilding, giao lưu văn hóa, du lịch ... cho CBNV Công ty;

Ban Tài chính – Kế toán

1. Chức năng:

- Thực hiện các nghiệp vụ tài chính-kế toán của Công ty. Quản lý nguồn thu-chi theo quy chế tài chính, quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.
- Tham mưu cho Ban TGD trong việc tổ chức hiệu quả công tác tài chính, kế toán
- Phối hợp với các Ban/đơn vị trong Công ty trong triển khai công việc liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Ban TCKT.

2. Nhiệm vụ

2.1 Trong lĩnh vực Tài chính

- Chủ trì lập kế hoạch sản xuất kinh doanh quý/năm
- Thu xếp nguồn vốn để đáp ứng đầy đủ, kịp thời cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, kiểm soát dòng tiền đảm bảo thanh khoản trong hoạt động kinh doanh;
- Quản trị tài chính đảm bảo sử dụng hiệu quả, an toàn các nguồn lực tài chính của Công ty
- Quản trị đầu tư tài chính

2.2. Trong lĩnh vực kế toán

- Tổ chức thực hiện công tác kế toán theo quy định của Công ty và pháp luật.
- Tiếp nhận, xử lý, lưu trữ hồ sơ, chứng từ theo chế độ kế toán hiện hành
- Theo dõi, đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh, đề xuất giải pháp nhằm triển khai hiệu quả kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty theo chức năng nhiệm vụ
- Thực hiện các nghĩa vụ đối với Ngân sách nhà nước theo quy định hiện hành.
- Lập báo cáo, giải trình số liệu kế toán. Tổ chức thẩm tra báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên.

Ban Kinh tế

1. Chức năng

Ban Kinh tế chủ trì tổ chức thực hiện tại BV Land, quản lý theo ngành dọc các Công ty thành viên đối với các công việc thuộc phạm vi chức năng sau:

- Đấu thầu – mua sắm
- Kinh tế - kế hoạch
- Quản lý hợp đồng

2. Nhiệm vụ

2.1. Trong công tác đấu thầu – mua sắm

- Chủ trì lập khái toán, dự toán, phương án kinh tế cho các dự án do Công ty thực hiện; kiểm tra và thẩm tra dự toán, phương án kinh tế các dự án do các Công ty con thực hiện;
- Chủ trì, phối hợp với các Ban khác lập hồ sơ dự thầu, lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án, gói thầu do Công ty tham gia
- Thực hiện công tác đấu tư mua sắm, lựa chọn nhà thầu nhà cung cấp cho các dự án, công việc do Công ty thực hiện
- Thực hiện công tác kiểm tra, đánh giá và hiệu chỉnh công tác đấu tư mua sắm, lựa chọn nhà thầu, nhà cung cấp của các Công ty con

2.2. Trong công tác kinh tế - kế hoạch

- Lập kế hoạch doanh thu và phối hợp với Ban TCKT để xây dựng, trình thẩm định, phê duyệt kế hoạch SXKD của Công ty hàng quý/năm
- Lập kế hoạch đầu tư mua sắm cho Công ty và thẩm định kế hoạch đầu tư mua sắm của các Công ty con

2.3. Trong công tác quản lý hợp đồng

- Thực hiện thanh toán cho nhà thầu/ nhà cung cấp
- Lập và trình phê duyệt, quản lý, đánh giá hiệu quả của phương án kinh tế

- Quản lý (tiến độ, khối lượng, chất lượng...), kiểm tra, giám sát và thực hiện các chế tài thường phạt đối với nhà thầu, theo các điều khoản quy định tại hợp đồng
- Phối hợp với Ban Kinh doanh, Ban TCKT để quản lý theo dõi Hợp đồng mua bán đối với khách hàng, đối chiếu thu hồi công nợ
- Quản lý tài sản, vật tư máy móc trang thiết bị của dự án và hàng tồn kho

Ban Đầu tư

1. Chức năng:

Ban Đầu tư tham mưu, giúp việc Ban Lãnh đạo, chủ trì tổ chức thực hiện các công việc thuộc phạm vi chức năng bao gồm:

- Tìm kiếm cơ hội đầu tư và phát triển dự án của Công ty
- Thực hiện các thủ tục pháp lý trong giai đoạn chuẩn bị dự án và trong quá trình triển khai dự án
- Quản lý thiết kế
- Quản lý danh mục đầu tư và lưu trữ hồ sơ pháp lý dự án

2. Nhiệm vụ:

2.1. Tìm kiếm cơ hội đầu tư và phát triển dự án của Công ty

- Tìm kiếm các dự án phù hợp với định hướng phát triển của Công ty để trình Ban TGD xem xét, chấp thuận đầu tư/tham gia hợp tác đầu tư.
- Thiết lập, quản lý, mở rộng các kênh theo dõi thông tin các dự án kêu gọi, hợp tác đầu tư; cập nhật thông tin thường xuyên;
- Thường xuyên rà soát, cập nhật danh mục dự án đang thực hiện, đang quan tâm và sẽ tham gia

2.2. Thực hiện các thủ tục pháp lý trong giai đoạn chuẩn bị dự án và triển khai dự án

- Thực hiện các loại hồ sơ, thủ tục có liên quan để Công ty được giao làm chủ đầu tư các dự án;
- Phối hợp với Ban KT và Ban TCKT trong việc cung cấp hồ sơ năng lực nhà đầu tư (nếu có) trong công tác hồ sơ dự thầu;
- Phối hợp với các Văn phòng dự án địa phương, các Ban Quản lý dự án thực hiện thủ tục pháp lý dự án từ giai đoạn thực hiện cho đến khi kết thúc dự án, theo phân công nhiệm vụ của Ban TGD;

2.3. Quản lý danh mục dự án đầu tư và lưu trữ hồ sơ pháp lý dự án

- Quản lý hồ sơ pháp lý các dự án và phối hợp với các Ban BQLDA trong công tác bàn giao hồ sơ pháp lý dự án (bản gốc) về Ban HCNS để lưu trữ theo quy định của Công ty;
- Chủ trì quản lý và lưu trữ hồ sơ chất lượng của dự án, bản vẽ dự án, hồ sơ hoàn công, nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định hiện hành của pháp luật và của Công ty; thường xuyên cập nhật và lưu trữ hồ sơ các dự án;
- Lập file theo dõi danh mục dự án do Công ty và Công ty con làm Chủ đầu tư/ liên doanh đầu tư, góp vốn; phân loại dự án; theo dõi, cập nhật hồ sơ pháp lý của dự án.

2.4. Quản lý thiết kế

- Quản lý, làm việc với các đơn vị tư vấn về nội dung công việc, chất lượng hồ sơ, tiến độ thực hiện để hoàn thành hồ sơ dự án;
- Tham mưu cho Ban TGD Công ty đánh giá và lựa chọn các phương án thiết kế của dự án, bắt đầu từ giai đoạn thiết kế concept, lập quy hoạch do các đơn vị tư vấn thiết kế thực hiện;
- Rà soát các bản vẽ quy hoạch, thiết kế kiến trúc, thiết kế bản vẽ thi công để đảm bảo bản vẽ đã được khớp nối giữa các bộ môn kiến trúc, kết cấu, điện nước, PCCC,... và phù hợp với hiện trạng mặt bằng của dự án
- Chủ trì quản lý các bản vẽ của dự án (bao gồm cả thuyết minh); cấp phát bản vẽ (bao gồm cả thuyết minh) cho các Ban QLDA, các Phòng/Ban/Cá nhân liên quan.

Ban quản lý dự án

1. Chức năng của Ban QLDA:

- Chủ trì, phối hợp với Ban Đầu tư thực hiện các thủ tục pháp lý dự án từ giai đoạn thực hiện đến khi kết thúc dự án;
- Chủ trì quản lý các nhà thầu, tư vấn để thi công dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ, an toàn và hiệu quả.

2. Nhiệm vụ của Ban QLDA:

Thực hiện các nhiệm vụ cụ thể quy định tại Quy chế tổ chức hoạt động của từng BQLDA kèm theo Quyết định thành lập Ban.

Văn phòng các địa phương

1. Chức năng

- Văn phòng các địa phương là đơn vị trực thuộc Công ty, chịu sự quản lý, điều hành trực tiếp của Ban Tổng Giám đốc và quản lý chuyên môn theo ngành dọc của các Ban thuộc Khối HO trong Công ty.
- Trực tiếp liên hệ, làm việc với các cơ quan chính quyền để thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, phê duyệt thiết kế, dự toán công trình trong quá trình triển khai các dự án của Công ty trên vùng/địa bàn được giao quản lý.
- Là đầu mối tập trung để quan hệ với chính quyền, cung cấp các dịch vụ hành chính cho các bộ phận, các BQLDA trên vùng/địa bàn được giao quản lý.
- Tham mưu cho Ban TGD Công ty trong việc quan hệ với các cơ quan chức năng, phát triển các hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa bàn được giao

2. Nhiệm vụ

Thực hiện các nhiệm vụ cụ thể theo quy định tại Quy chế tổ chức hoạt động của từng Văn phòng địa phương kèm theo Quyết định thành lập Văn phòng.

Ban Kinh doanh

1. Chức năng

- Thực hiện toàn bộ các nhiệm vụ liên quan tới hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty và các đơn vị thành viên;
- Tham mưu cho Ban TGD Công ty về các vấn đề liên quan đến phân khúc và cơ cấu sản phẩm, hoạt động phân phối sản phẩm, dịch vụ của Công ty ra thị trường sao cho hiệu quả nhất

2. Nhiệm vụ của Ban Kinh doanh

- Mua bán, chuyển nhượng bất động sản
- Quản lý hoạt động kinh doanh
- Quản lý đại lý
- Xử lý khiếu nại với khách hàng
- Triển khai tổ chức bán hàng trực tiếp khi cần thiết
- Thực hiện các thủ tục liên quan đến khách hàng và thu hồi công nợ
- Chăm sóc khách hàng
- Thực hiện công tác bàn giao sản phẩm và tiếp nhận hồ sơ cấp GCN của Khách hàng.
- Xây dựng chiến lược marketing tổng thể cho các dự án BĐS và triển khai thực hiện
- Giám sát hoạt động marketing của các đại lý phân phối

Ban truyền thông – thương hiệu

1. Chức năng

Ban TT-TH có chức năng tham mưu, giúp việc Ban TGD để tổ chức, quản lý các hoạt động liên quan tới truyền thông và quản trị thương hiệu của Công ty. Cụ thể như sau:

- Truyền thông thương hiệu: xây dựng, phát triển, bảo vệ và khai thác thương hiệu nhằm mục đích phục vụ hoạt động SXKD và chiến lược phát triển của Công ty
- Truyền thông nội bộ: truyền đạt thông điệp, tầm nhìn của Ban Lãnh đạo, tin tức sự kiện, các hoạt động của Công ty và VHDN nhằm đưa thông tin nhanh chóng, xuyên suốt và gắn kết các thành viên trong Công ty.
- Quản lý thiết kế

2. Nhiệm vụ

2.1. Trong lĩnh vực truyền thông thương hiệu

- Xây dựng, quản lý bộ kiến trúc, định vị và nhận diện thương hiệu của Công ty, bao gồm thương hiệu Công ty, các đơn vị thành viên và thương hiệu sản phẩm/ dịch vụ
- Chủ trì và phối hợp với Bộ phận Pháp chế đăng ký bảo hộ thương hiệu cho các thương hiệu của Công ty
- Tổ chức các hoạt động truyền thông thương hiệu
- Chủ trì tổ chức các hoạt động quan hệ báo chí và CSR
- Theo dõi, phòng ngừa và xử lý khủng hoảng truyền thông

2.2. Trong lĩnh vực truyền thông nội bộ

- Chủ trì tổ chức, thực hiện công tác truyền thông nội bộ
- Phối hợp với Ban HCNS để triển khai các hoạt động xây dựng VHDN, tổ chức sự kiện trong Công ty

2.3. Quản lý thiết kế

- Chủ trì thiết kế và quản lý bộ nhận diện thương hiệu và các ấn phẩm truyền thông của Công ty
- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát các hoạt động và ấn phẩm thiết kế của các Công ty thành viên đảm bảo không vi phạm các quy định thiết kế và quy chuẩn bộ nhận diện thương hiệu đã ban hành

Văn phòng HĐQT

1. Chức năng

VP HĐQT có chức năng tham mưu, giúp việc Hội đồng quản trị đối với các công việc thuộc phạm vi chức năng sau:

- Kiểm toán nội bộ
- Pháp chế
- Công tác thư ký

2. Nhiệm vụ

2.1. Công tác Kiểm toán nội bộ

- Lập kế hoạch KTNB trình HĐQT phê duyệt.
- Kiểm tra, đánh giá một cách độc lập, khách quan tính tuân thủ của các Ban tại Công ty trong hoạt động kinh doanh và thực hiện nghiệp vụ, tính hợp pháp, hợp lệ, tính trung thực, và mức độ cần trọng trong quản lý điều hành tại Công ty.
- Kiểm tra các báo cáo định kỳ về tình hình kinh doanh, tình hình triển khai dự án đầu tư, các báo cáo tài chính của Công ty.
- Phát triển, chỉnh sửa bổ sung, hoàn thiện phương pháp kiểm tra, KTNB và phạm vi hoạt động của KTNB để có thể cập nhật theo kịp sự phát triển của Công ty.
- Phối hợp, tương tác với các cơ quan bên ngoài đối với các công việc có liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của bộ phận KTNB.

2.2. Công tác Pháp chế

- Thực hiện công tác tư vấn pháp lý: soạn thảo/soát xét cho ý kiến pháp lý đối với các văn bản/Hợp đồng theo yêu cầu của các bộ phận/HĐQT
- Kiểm tra, đánh giá tính tuân thủ pháp luật của các Ban trong quá trình hoạt động
- Chủ trì/phối hợp với các Ban giải quyết tranh chấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty và người lao động
- Thực hiện các thủ tục pháp lý: xin cấp phép, điều chỉnh các Giấy phép con/ đăng ký kinh doanh của Công ty, đăng ký bản quyền thương hiệu....;

2.3. Công tác thư ký

- Xây dựng lịch họp, lịch sự kiện, lịch công tác quan trọng cả năm của HĐQT, Chủ tịch HĐQT
- Chủ trì/phối hợp với các Ban tổ chức các phiên họp ĐHĐCĐ, HĐQT; chuẩn bị tài liệu họp HĐQT/ĐHĐCĐ; ghi chép biên bản họp HĐQT/Chủ tịch HĐQT;
- Tổng hợp, phân tích các báo cáo tuần, tháng, quý, năm của các Phòng Ban, lập các báo cáo theo dõi tiến độ thực hiện kế hoạch/chỉ đạo của Chủ tịch HĐQT/HĐQT đối với từng Ban trình Chủ tịch HĐQT;
- Soạn thảo các văn bản, tài liệu thuộc thẩm quyền của HĐQT, Chủ tịch HĐQT.
- Thực hiện công tác hậu cần cho HĐQT/Chủ tịch HĐQT

Ban Thanh tra Xây dựng

1. Chức năng

Tham mưu, giúp việc Ban Tổng giám đốc để tổ chức, quản lý các hoạt động liên quan tới công tác thanh tra xây dựng. Cụ thể như sau:

- Thực hiện kiểm soát chất lượng, tiến độ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ tại các dự án do Công ty và các đơn vị thành viên làm chủ đầu tư, phát triển;
- Thanh tra, giám sát hồ sơ pháp lý của dự án;
- Giám sát việc bảo trì công trình trong thời gian bảo hành và trong quá trình vận hành

2. Nhiệm vụ

- Thực hiện công tác kiểm soát chất lượng, tiến độ các dự án/công trình do Công ty và các Đơn vị thành viên làm chủ đầu tư, phát triển
- Thực hiện công tác kiểm soát việc tuân thủ An toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ tại dự án/công trình
- Theo dõi và giám sát hồ sơ pháp lý liên quan đến Dự án/Công trình, đảm bảo các bộ phận liên quan chuẩn bị đầy đủ các hồ sơ cần thiết để khởi công, hồ sơ nghiệm thu các giai đoạn, các mốc quan trọng của dự án, hồ sơ nghiệm thu công trình vào sử dụng và thực hiện công tác lưu trữ hồ sơ đầy đủ và đúng quy định của Công ty và pháp luật hiện hành. Đồng thời, đôn đốc các bộ phận liên quan trong việc chuẩn bị các hồ sơ pháp lý này
- Giám sát việc bảo trì công trình trong thời gian bảo hành và trong quá trình vận hành
- Chủ trì công tác lập Quy định lỗi vi phạm liên quan đến việc thực hiện các công tác pháp lý, chất lượng, tiến độ, ATLĐ – VSMT – PCCN trình Ban Tổng Giám đốc xem xét phê duyệt

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, phần vốn góp chi phối.

5.1. Công ty mẹ của BVL

❖ **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BÁCH VIỆT**

- Ngày thành lập: 07/12/2010



- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0105019015 do Phòng đăng ký kinh doanh thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/12/2010, thay đổi lần thứ 16 ngày 02/12/2022.
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần BV Land: 63,59% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần BV Land: 63,59%.

5.2. Công ty con của BVL

❖ CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỒNG NAI

- Ngày thành lập: 09/02/2010
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 3602229025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 09/02/2010, thay đổi lần thứ 11 ngày 14/01/2020.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động dịch vụ chăn nuôi.
- Tỷ lệ Công ty Cổ phần BV Land sở hữu: 65,26% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.
- Tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần BV Land: 65,26%.

❖ CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST (BVI)

- Ngày thành lập: 23/04/2003
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0101367050 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/04/2003, thay đổi lần thứ 14 ngày 21/04/2023.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Tỷ lệ Công ty Cổ phần BV Land sở hữu: 75,29% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Invest
- Tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần BV Land: 75,29%

❖ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ ARECA VIỆT NAM

- Ngày thành lập: 28/07/2017
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 2400819333 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 28/07/2017, thay đổi lần thứ 3 ngày 23/09/2022.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Tỷ lệ Công ty Cổ phần BV Land sở hữu: 79,95% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam
- Tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần BV Land: 79,95%

5.3. Những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, phần vốn góp chi phối

Không có.

5.4. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với BVL

Không có.

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Công ty Cổ phần BV Land có mức vốn điều lệ ban đầu là 20 tỷ đồng. Trong thời gian qua Công ty đã trải qua 5 lần tăng vốn, cụ thể như sau:

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của BVL

Đơn vị tính: triệu đồng

Các lần tăng vốn	Thời gian tăng vốn	Vốn điều lệ trước khi tăng	Vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Văn bản pháp lý liên quan	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
1	14/05/2013	20.000	40.000	60.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Biên bản họp ĐHĐCĐ số 08/2013/BB-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2013. - Quyết định ĐHĐCĐ số 10/2013/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2013. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609 lần thứ 06 ngày 14/05/2013	- ĐHĐCĐ Công ty. - ĐHĐCĐ Công ty. - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội.	Không có

2	22/04/2015	60.000	40.000	100.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2015/BB-VINAENCO ngày 15/04/2015. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/QĐHĐCĐ/V EC ngày 15/04/2015. - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102983609 lần thứ 07 ngày 22/04/2015 	<ul style="list-style-type: none"> - ĐHĐCĐ Công ty. - ĐHĐCĐ Công ty. - Sờ Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội. 	Không có
3	16/11/2017	100.000	120.000	220.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Biên bản họp ĐHĐCĐ số 02/2017/BB-ĐHĐCĐVEC ngày 06/11/2017. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2017/NQ/ĐHĐCĐVEC ngày 06/11/2017. - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102983609 lần thứ 10 ngày 16/11/2017. 	<ul style="list-style-type: none"> - ĐHĐCĐ Công ty. - ĐHĐCĐ Công ty. - Sờ Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội. 	<ul style="list-style-type: none"> Ý kiến trong báo cáo kiểm toán tài chính - Chấp nhận toàn phần

4	20/12/2021	220.000	11.000	231.000	<p>Phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động</p> <p>- Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 03/2021/BBKP/ĐHĐCĐ-BVL ngày 04/10/2021. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/2021/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 04/10/2021. - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102983609 lần thứ 15 ngày 12/01/2022</p>	<p>- ĐHĐCĐ Công ty. - ĐHĐCĐ Công ty. - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội.</p>	<p>Ý kiến trong báo cáo kiểm toán vốn - Chấp nhận toàn phần</p>
5	05/01/2022	231.000	342.128	573.128	<p>Phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Đầu tư Xây dựng Lilama)</p> <p>- Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản số 03/2021/BBKP/ĐHĐCĐ-BVL ngày 04/10/2021. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/2021/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 04/10/2021. - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102983609 lần thứ 16 ngày 18/01/2022</p>	<p>- ĐHĐCĐ Công ty. - ĐHĐCĐ Công ty. - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội.</p>	<p>Ý kiến trong báo cáo kiểm toán tài chính - Chấp nhận toàn phần</p>

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp

TT	Tên công ty	Giá trị (triệu đồng)	Phương thức thực hiện	Thời gian thực hiện	Tổng tài sản (*) (triệu đồng)	%/Tổng tài sản
1	CTCP Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Đầu tư Xây dựng Lilama)	342.128	Góp vốn	2022	517.556	66,1%
2	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam	79.950	Góp vốn	2022	517.556	15,45%

Tháng 1 năm 2022, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Đầu tư Xây dựng Lilama), tăng tỷ lệ sở hữu tại BVI từ 0% lên 75,29%, từ đó trở thành Công ty mẹ của BVI.

Tháng 4 năm 2022, Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam thông qua việc phát hành CP để tăng vốn điều lệ cho Công ty. Tháng 8 năm 2022, BVL đã thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu tại Areca Việt Nam từ Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt và một số cổ đông cá nhân khác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu tại Areca Việt Nam từ 0% lên 79,95%, từ đó trở thành Công ty mẹ của Areca Việt Nam.

(*): Theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021 của BVL.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Bảng 2: Cơ cấu cổ đông chốt tại ngày 24/03/2023

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (CP)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	243	57.312.800	573.128.000.000	100
1	Tổ chức	3	42.462.800	424.628.000.000	74,09
	Trong đó:				
	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư NN nắm giữ trên 50% VDL(*)	0	0	0	0

2	Cá nhân	240	14.850.000	148.500.000.000	25,91
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0	0
Tổng cộng		243	57.312.800	573.128.000.000	100

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 24/03/2023 của VSD cung cấp

(*): Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa nhận được thông báo nào của cổ đông là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư NN nắm giữ trên 49% VDL.

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có

8.3. Các loại chứng khoán khác

Không có

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: Căn cứ theo Điều 139 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Công ty đã rà soát ngành nghề kinh doanh và nhận được công văn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%.

Ngày 14/09/2022, BVL đã thực hiện Thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty là 49% theo quy định tại Khoản 3 Điều 141 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và đã nhận được Công văn số 6624/UBCK-PTTT ngày 05/10/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận về hồ sơ thông báo này là đầy đủ, hợp lệ.

→ Do đó, Công ty xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Công ty: Không quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại tổ chức phát hành tại thời điểm 24/03/2023: 0%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

Công ty Cổ phần BV Land được thành lập năm 2008 với ngành nghề kinh doanh chính ban đầu là nhà thầu xây dựng. Năm 2019, BV Land được tái cơ cấu để trở thành đơn vị mũi nhọn chuyên triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn Bách Việt (BV Group), với danh mục hoạt động đa dạng gồm khu đô thị, chung cư, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, khách sạn, khu nghỉ dưỡng... Kiên trì theo đuổi triết lý kinh doanh “lợi ích hài hòa, phát triển bền vững”, BV Land

hướng tới trở thành nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp, lấy chất lượng và giá trị bền vững của sản phẩm là yếu tố hàng đầu.

Hoạt động kinh doanh của Công ty được chia thành nhóm các hoạt động thi công xây lắp, các hoạt động kinh doanh thương mại, hoạt động đầu tư dự án bất động sản và hoạt động cung cấp dịch vụ khác.

10.1.1. Hoạt động thi công, xây lắp

Mục tiêu của Công ty là trở thành một nhà thầu hàng đầu về chất lượng và tiến độ thi công, luôn thực hiện tốt công tác an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Với mục tiêu đó, BV Land luôn nỗ lực phấn đấu không ngừng để ngày càng hoàn thiện về năng lực quản lý, chất lượng và tiến độ thi công.

Ngày 26 tháng 06 năm 2012, Công ty đã được cấp chứng chỉ ISO 9001:2008 cho công tác Quản lý và Thi công xây lắp các công trình dân dụng công nghiệp và hạ tầng.

Trong suốt hơn 10 năm kiên trì theo đuổi triết lý kinh doanh “Lợi ích hài hòa, phát triển bền vững”, BV Land tự hào cùng công ty mẹ là BV group đã từng bước ghi dấu ấn trên thị trường bất động sản bằng những công trình chất lượng, đẳng cấp, điển hình như: Khu đô thị Bách Việt Lake Garden (Bắc Giang), chung cư Areca Garden (Bắc Giang), chung cư Rivera Park (Hà Nội), chung cư New Horizon City (Hà Nội)... Năm 2018, Khu đô thị Bách Việt Lake Garden do BV Group đầu tư, BV Land xây dựng đã nhận được giải thưởng khu đô thị cao cấp nhất Việt Nam.

Dưới đây là một số dự án điển hình Công ty đã tham gia thi công:

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

CÁC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, KHU ĐÔ THỊ:



Dự án Rivera Park

*Vị trí: Số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân,
Hà Nội*

Thời gian xây dựng: Đã hoàn thành



Dự án Bách Việt Lake Garden

Vị trí: Đường Lê Lợi, p. Dĩnh Kế, TP Bắc Giang

Thời gian xây dựng: Đã hoàn thành



Dự án Areca Garden

Vị trí: Đường Lê Lợi, phường Dĩnh Kế, TP Bắc Giang

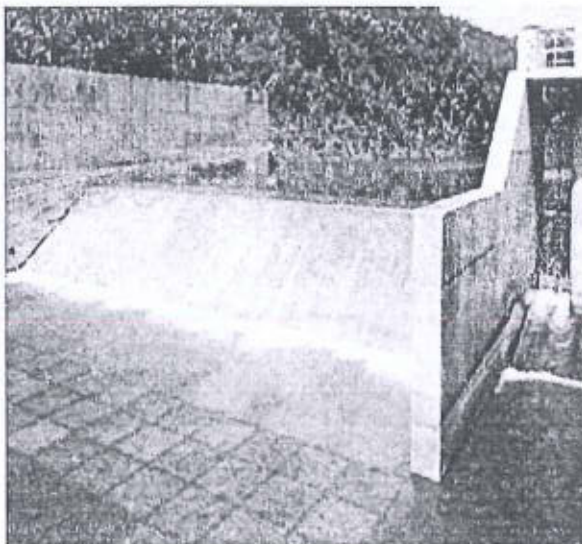
Thời gian xây dựng: Đã hoàn thành

CÁC DỰ ÁN XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP – HẠ TẦNG:



*Nhà máy Sản xuất thép Việt Nam số 3
Vị trí: KCN Nội Bài, Hà Nội
Thời gian xây dựng: 2011-2012*

*Nhà máy Ajinomoto Chi nhánh Hải Dương
Vị trí: KCN Tân Trường, Hải Dương
Thời gian xây dựng: 2011-2012*



*Dự án Thủy điện Gnod Ou
Vị trí: Thị trấn Gnod Ou, Tỉnh Phongsaly,
CHDCND Lào
Thời gian xây dựng: 2013-2015*

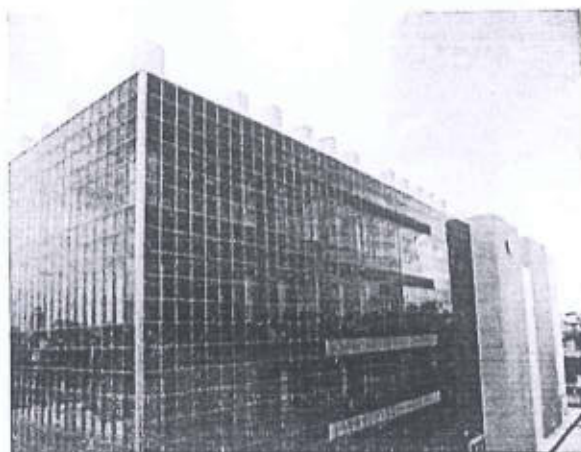
Nhà máy công nghệ cao Kyocera
Vị trí: KCN Thăng Long II, Hưng Yên
Thời gian xây dựng: 2012-2013



Nhà máy công nghiệp Seiko
Vị trí: KCN Thăng Long II, Hưng Yên
Thời gian xây dựng: 2013-2015

Tòa nhà Tháp Dầu khí
Vị trí: Đường Láng Hạ, Hà Nội
Thời gian xây dựng: Đã hoàn thành



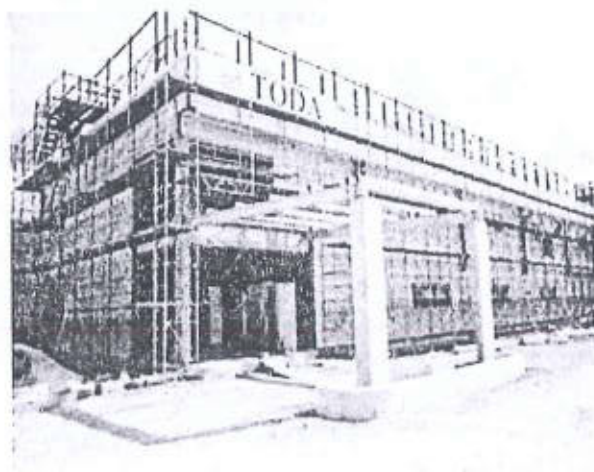
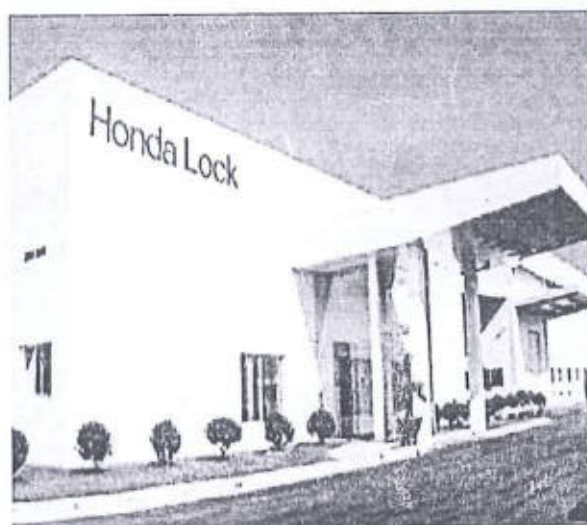


Trung tâm Sản xuất Phim – Đài Truyền hình Việt Nam

Vị trí: Đường Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội

Thời gian xây dựng: Đã hoàn thành

Nhà máy Honda Lock Việt Nam
Vị trí: KCN Đồng Văn II, Hà Nam
Thời gian xây dựng: Đã hoàn thành



Nhà máy Dynapac

Vị trí: KCN VSIP Hải Phòng

Thời gian xây dựng: Đã hoàn thành

Nhà máy Canon
Vị trí: KCN Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh
Thời gian xây dựng: Đã hoàn thành



10.1.2. Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản của BVL

Là một đơn vị thành viên trong hệ sinh thái các doanh nghiệp thuộc BV Group, xuất phát từ vai trò đơn vị thi công các dự án Bất động sản của hệ thống, BVL đã từng bước tham gia đầu tư các dự án đầu tư Bất động sản thông qua việc hợp tác, liên danh với các đơn vị trong hệ thống triển khai các dự án đô thị nhà ở, khu dịch vụ văn phòng...

Hoạt động phát triển dự án bất động sản của Công ty được thực hiện thông qua việc tài trợ quy hoạch đối với các địa phương có tiềm năng phát triển dự án đô thị. Đây là bước quan trọng trong việc phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản. Việc phát triển và tham gia tài trợ công tác quy hoạch dự án tại các địa phương là cơ sở để Công ty xem xét tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Thông tin về dự án tài trợ quy hoạch và dự án Đầu tư BĐS đã và đang được Công ty triển khai như sau:

↳ Các dự án tài trợ quy hoạch

STT	Tên dự án	Địa bàn	Kết quả đến 31/12/2023
1	Khu đô thị mới thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên (quy mô 21ha)	Tỉnh Bắc Giang	1. Phê duyệt NVQH TL 1/500: Hoàn thành; 2. Phê duyệt QHCT TL 1/500: Hoàn thành.
2	Khu đô thị mới tại xã Quảng Minh, huyện Việt Yên (quy mô 49,8 ha)	Tỉnh Bắc Giang	1. Phê duyệt NVQH TL 1/500: Hoàn thành; 2. Phê duyệt QHCT TL 1/500: Đơn vị Tư vấn đã cơ bản hoàn thành đồ án và đang chờ UBND Huyện hoàn thành đồ án điều chỉnh quy hoạch chung của huyện Việt Yên để có cơ sở trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ đồ án QHCT. (Hiện nay, NVQH chung

3	Tài trợ lập quy hoạch xây dựng Khu đô thị và không gian văn hóa quan họ Làng Khả Lý Thượng (22ha) và Làng Thổ Hà (3,4ha) tại huyện Việt Yên.	Tỉnh Bắc Giang	<p>đô thị Việt Yên đã được Thủ tướng CP phê duyệt tại QĐ số 441/QĐ-TTg ngày 26/4/2023 và đang trong quá trình tổ chức khảo sát, lập quy hoạch).</p> <ul style="list-style-type: none">- Phê duyệt NVQH TL 1/500:- DA Khu đô thị và không gian văn hóa quan họ Làng Khả Lý Thượng (22ha) tại xã Quảng Minh, huyện Việt Yên.: Hoàn thành.- Khu không gian văn hóa quan họ Làng Thổ Hà (3,4ha) tại xã Thổ Hà, huyện Việt Yên: Hoàn thành.- Phê duyệt QHCT TL 1/500:- DA Khu đô thị và không gian văn hóa quan họ Làng Khả Lý Thượng (22ha) tại xã Quảng Minh, huyện Việt Yên.: BV Land và đơn vị tư vấn đã hoàn thành đồ án QHCT, thực hiện báo cáo đến UBND huyện Việt Yên. UBND huyện Việt Yên đã thông qua và trình hồ sơ lên Sở Xây dựng để thẩm định. Tuy nhiên, hiện tại đang chờ UBND Huyện hoàn thành đồ án điều chỉnh quy hoạch chung của huyện Việt Yên để có cơ sở trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ đồ án QHCT. (Hiện nay, NVQH chung đô thị Việt Yên đã được Thủ tướng CP phê duyệt tại QĐ số 441/QĐ-TTg ngày 26/4/2023 và đang trong quá trình tổ chức khảo sát, lập quy hoạch).- Không gian văn hóa quan họ Làng Thổ Hà (3,4ha) tại xã Thổ Hà, huyện Việt Yên: Đơn vị TV đã cơ bản hoàn thành Đồ án QHCT và đã trình UBND huyện Việt Yên xem xét trình Sở XD thẩm định. Tuy nhiên ngày 20/5/2022, Sở Xây dựng Bắc Giang có VB đề nghị huyện Việt Yên tạm dừng lập QHCT dự án cho đến khi có chỉ đạo của UBND tỉnh về xử lý, tháo gỡ đối với các dự án nằm trong khu vực bãi sông và hành lang thoát lũ trên địa bàn tỉnh.
4	Dự án Lâm Thao, Thị trấn Lâm Thao	Tỉnh Phú Thọ	<ul style="list-style-type: none">- BVLand tham gia thực hiện tài trợ một phần kinh phí lập, điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lâm Thao, huyện Lâm Thao đến năm 2030.- Ngày 22/8/2022, UBND tỉnh Phú Thọ đã có QĐ số 2216/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây

<p>5 Dự án KĐTMT Tây Bắc, TP. Phan Rang – Tháp Chàm</p>	<p>Tỉnh Ninh Thuận</p>	<p>dựng thị trấn Lâm Thao, huyện Lâm Thao đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000.</p> <ul style="list-style-type: none"> - BVland tham gia tài trợ kinh phí lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) bao gồm việc khảo sát, nghiên cứu phương án ý tưởng quy hoạch tại khu vực Tây Bắc thành phố Phan Rang – Pháp Chàm tỉnh Ninh Thuận (khoảng 635,69 ha). - Đơn vị tư vấn lập quy hoạch đã hoàn thiện hồ sơ ý tưởng QHPK trên cơ sở tiếp thu ý kiến góp ý của Lãnh đạo UBND tỉnh tại cuộc họp báo cáo UBND tỉnh (lần 2) ngày 18/10/2022. - Hiện tại, đang chờ danh mục các đồ án quy hoạch cần tài trợ được phê duyệt.
---	------------------------	---

⚡ Các dự án bất động sản đã và đang tham gia

DỰ ÁN BV DIAMOND HILL

BV Land là đơn vị quản lý và phát triển dự án.

BV Diamond Hill là dự án đáng sống dành cho người thành thị năng động, yêu thiên nhiên và cuộc sống. Nằm ở vị trí “kim cương” tại thành phố Bắc Giang, dự án là biểu tượng của sự phồn vinh và may mắn, hiện đại và sang trọng, cá tính và thanh lịch, thịnh vượng và bền vững.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần BV Invest
- Tên thương mại: BV Diamond Hill.
- Vị trí dự án: Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- Quy mô dự án: 25.171 m².
- Tổng mức đầu tư dự án: 784 tỷ đồng.
- Thông số quy hoạch chung:

Nội dung	Phương án đã duyệt	Đơn vị
Tổng diện tích toàn khu đất, trong đó:	25,171	m²
+ Diện tích Khu hỗn hợp Lô C01	13,665	m ²
+ Diện tích X03 (không kinh doanh thương mại)	11,506	m ²
Diện tích xây dựng Lô C01, trong đó:	5,745	m²
+ Diện tích xây dựng Khối chung cư	2,985.6	m ²

+ Diện tích xây dựng Shophouse	2,423.4	m2
+ Diện tích xây dựng chòi nghỉ, dịch vụ	336	m2
Mật độ xây dựng	42%	
Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm diện tích sàn xây dựng tầng hầm, cầu nổi) trong đó:	56,388.5	m2
+ Diện tích sàn XD cao tầng (không bao gồm tum thang)	47,870.7	m2
+ Diện tích sàn XD nhà thấp tầng (shophouse)	8,181.8	m2
+ Diện tích sàn XD chòi nghỉ, dịch vụ	336	m2
Diện tích xây dựng tầng hầm	9,413	m2
Hệ số sử dụng đất	4,1	lần

- Sản phẩm: 2 tòa tháp chung cư, 3 block shophouse với các tiện ích như: Bể bơi, Gym & Spa, nhà hàng, khu vui chơi giải trí đa năng, phố đi bộ.
- Đơn vị tư vấn thiết kế: Swan & MacLaren (thiết kế ý tưởng); Tổng công ty tư vấn xây dựng Việt Nam - VNCC (thiết kế kiến trúc và kết cấu).
- Vai trò của BVL trong phát triển dự án: BVL là Công ty mẹ của Chủ đầu tư (Công ty CP BV Invest) và là đơn vị quản lý và phát triển dự án.
- Hiện trạng dự án: Hoàn thành
Ngày 26/10/2022, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình XD - Bộ Xây dựng đã có Thông báo số 133/GĐ-GĐ3/HT chấp thuận kết quả nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Hiện tại Chủ đầu tư đã và đang bàn giao căn hộ cho khách hàng để đưa vào sử dụng.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

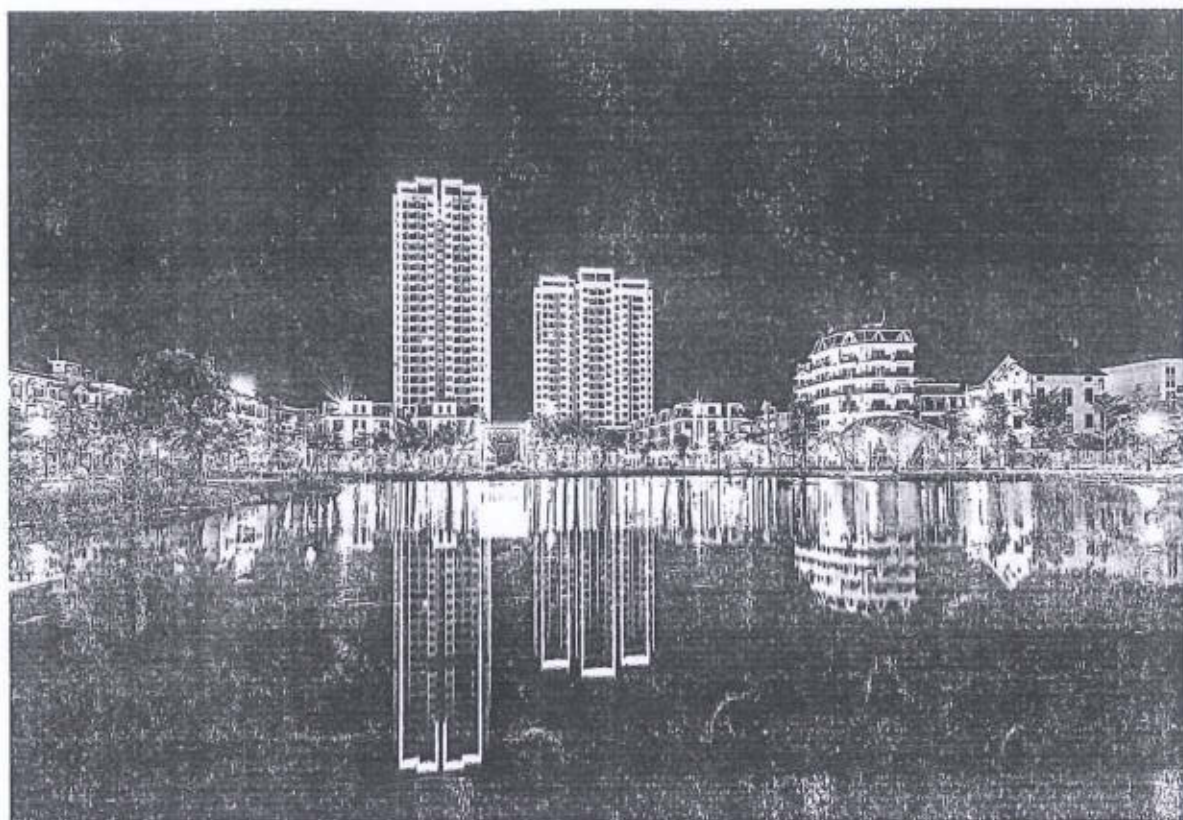
MỘT SỐ HÌNH ẢNH THIẾT KẾ VÀ HOÀN THÀNH CỦA DỰ ÁN:

Ảnh: Một số hình ảnh dự án BV Diamond Hill theo thiết kế



Ảnh: Dự án BV Diamond Hill sau khi hoàn thành





DỰ ÁN BV BV BAVELLA LẠC NGÀN

BV Land là đơn vị quản lý, phát triển dự án và là nhà thầu thi công chính của dự án.

Tọa lạc tại trung tâm thành phố Việt Trì (Phú Thọ), thiết kế cảnh quan tại Khu đô thị BV Bavella Lạc Ngàn được trau chuốt đến từng chi tiết, giao hòa giữa con người với thiên nhiên. Bên cạnh đó, những khu tiện ích công cộng xung quanh như siêu thị, bệnh viện, trường học... hứa hẹn sẽ mang đến cho cư dân sự hài lòng tuyệt đối.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần BV Invest
- Tên thương mại: BV Bavella Lạc Ngàn
- Vị trí dự án: Đường Vũ Thế Lang, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ
- Diện tích sử dụng đất: 6,31 ha
- Tổng mức đầu tư: 469,7 tỷ đồng
- Thông số quy hoạch sử dụng đất:

Nội dung	Phương án đã duyệt	Đơn vị	Mật độ KD (%)
Tổng diện tích theo QHCT tỷ lệ (1/500)	6,31	ha	
Tổng diện tích nhà ở	26.985,6	m2	
+ BT1 Nhà ở Biệt thự	3,718.00	m2	56,8
+ BT2 Nhà ở Biệt thự	624.00	m2	47,5
+ BT3 Nhà ở Biệt thự	1,268.60	m2	53,5
+ BT4 Nhà ở Biệt thự	1,069.30	m2	40
+ LK1 Nhà ở liền kề	1,771.60	m2	70
+ LK2 Nhà ở liền kề	3,690.00	m2	95,6
+ LK3 Nhà ở liền kề	3,674.80	m2	95,1
+ LK4 Nhà ở liền kề	3,015.00	m2	97,3
+ LK5 Nhà ở liền kề	1,763.70	m2	83,6
+ LK6 Nhà ở liền kề	2,158.00	m2	93,8
+ LK7 Nhà ở liền kề	1,931.0	m2	93,1
+ LK10 Nhà ở liền kề	1,572.80	m2	94,9

- Sản phẩm: Biệt thự đơn lập, Biệt thự song lập, Nhà liền kề. Tổng số sản phẩm là 16 lô biệt thự và 193 lô liền kề với các tiện ích như: trường học, công viên, sân chơi cho trẻ em, đường chạy bộ...
- Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty CP Phú Minh (Thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật); Công ty TNHH tư vấn thiết kế và xây dựng D+ Việt Nam (Thiết kế kiến trúc, kết cấu); Công ty CP TV thiết kế và công nghệ SiteTech toàn cầu (Thiết kế kiến trúc cảnh quan).
- Vai trò của BV Land: BV Land là Công ty mẹ của Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần BV Invest), là đơn vị quản lý và phát triển dự án, và là nhà thầu thi công chính.
- Hiện trạng dự án: Hoàn thành

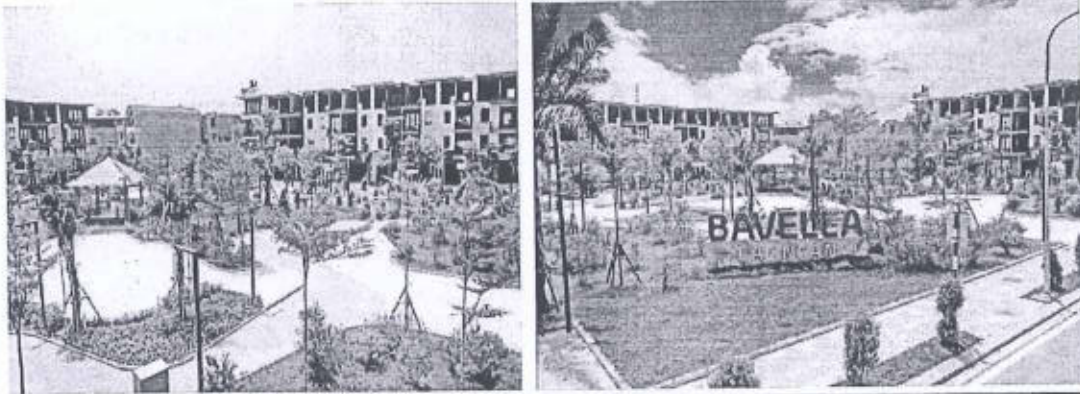
Ngày 31/05/2022, UBND tỉnh Phú Thọ đã ban hành văn bản số 1967/UBND-KTN về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở đô thị phía Nam đồng Lạc Ngàn, phường Tân Dân, thành phố Việt Trì.

Ngày 22/5/2023, Sở Xây dựng Phú Thọ đã có văn bản số 842/SXD-QHKT về việc chấp thuận các mẫu thiết kế nhà liền kề, biệt thự tại dự án Khu nhà ở đô thị phía Nam đồng Lạc Ngàn, phường Tân Dân, thành phố Việt Trì. Hiện Dự án đang tiếp tục thực hiện công tác chuyển nhượng QSD đất để cho người dân tự xây nhà theo thiết kế mẫu đã được duyệt.

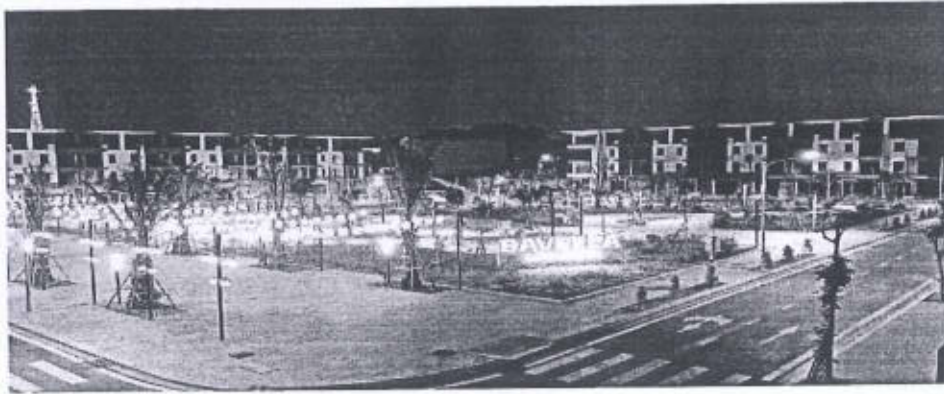
MỘT SỐ HÌNH ẢNH THIẾT KẾ VÀ SAU KHI HOÀN THÀNH CỦA DỰ ÁN:



Ảnh: Dự án BV Bavella Lạc Ngàn theo thiết kế



Ảnh: Một số hình ảnh sau khi hoàn thành của dự án BV Bavella Lạc Ngàn



Ảnh: Hình ảnh thực tế dự án BV Bavella Lạc Ngàn

DỰ ÁN KẾT MỚI PHÍA TÂY ĐỈNH TRÌ, TP BẮC GIANG (BV BAVELLA ĐỈNH TRÌ)

BV Land là thành viên trong Liên danh gia góp vốn với tỷ lệ 31% trong dự án.

- Vai trò của BV Land: BV Land đóng hai vai trò, cụ thể:
 - + Là thành viên trong Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam, Công ty CP BV Land, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG với tỷ lệ 31%. BVL đã đóng 18.600.000.000 đồng đủ 31% theo thuận liên doanh số 10/2021/TTLĐ tại các ngày 29/12/2021 là 11.000.000.000 đồng và 05/01/2022 là 7.600.000.000.000 đồng.
 - + Là nhà thầu chính: Được Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam thuê làm nhà thầu chính để thi công các hạng mục của dự án Tây Dĩnh Trì. BVL và Areca đã ký hai hợp đồng nguyên tắc số 01/2023/HĐNT/ARC-BVL về việc thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị mới Phía Tây Dĩnh Trì và hợp đồng nguyên tắc số 02/2023/HĐNT/ARC-BVL về việc thi công phần thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà các dãy liền kề điển hình thuộc Dự án Khu đô thị mới Phía Tây Dĩnh Trì. Số tiền huy động vốn trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng với mục đích sử dụng tiền là bổ sung vốn

lưu động là để thực hiện nghiệp vụ nhà thầu chính cho hai hợp đồng nguyên tắc 01 và 02 ký với CTCP Areca Việt Nam như đã trình bày và tách biệt với số tiền phải nộp (31%) với vai trò liên doanh nhà đầu tư.

BV Bavella Dĩnh Trì sở hữu vị trí chiến lược, kết nối giao thông thuận tiện giữa Bắc Giang với Hà Nội, Bắc Giang với Bắc Ninh và Lạng Sơn. Trong tương lai, đây là khu đô thị đầu tiên tại xã Dĩnh Trì sẽ có cơ sở hạ tầng đạt chuẩn quốc tế với kiến trúc hiện đại cùng vô vàn tiện ích nội khu như quảng trường, công viên, khu thương mại - dịch vụ, trung tâm thể dục thể thao... kiến tạo nên lối sống đẳng cấp cho cộng đồng cư dân tinh hoa tại đây.

- Chủ đầu tư: Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam, Công ty CP BV Land, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG.
- Tên thương mại: BV Bavella Dĩnh Trì
- Vị trí dự án: Xã Dĩnh Trì, tỉnh Bắc Giang
- Diện tích sử dụng đất: 12,5 ha
- Tổng mức đầu tư: 232,9 tỷ đồng
- Tiến độ thực hiện dự án: Tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt chủ trương đầu tư và phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư của dự án. Các đơn vị TV thiết kế đã cơ bản hoàn thành hồ sơ bản vẽ Thiết kế thi công (TKTC): hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án và 39 lô liền kề xây thô. Hiện tại, Chủ đầu tư đang hoàn thiện Hồ sơ TKBVTC để trình Sở Xây dựng xem xét, thẩm định hồ sơ TKBVTC. UBND thành phố Bắc Giang đang tiếp tục triển khai công tác giải phóng mặt bằng dự án. Cụ thể như sau:
 - Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND TP Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 và điều chỉnh tại Quyết định số 668/QĐ-UBND ngày 08/06/2020;
 - Quyết định số 624/QĐ-UBND ngày 22/06/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, TP Bắc Giang;
 - Quyết định số 2453/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, TP Bắc Giang.
 - Hợp đồng thực hiện dự án số 03/2021/HĐĐA ngày 26/12/2021 giữa UBND thành phố Bắc Giang và Nhà đầu tư về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang;
 - Ngày 27/5/2022, UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 508/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.

- Ngày 20/07/2022, Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang đã ban hành Thông báo số 1972/SXD về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.
- Ngày 31/08/2022, UBND Thành phố Bắc Giang có văn bản số 2818/UBTP về việc chấp thuận đầu nối giao thông Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang.
- Quy hoạch sử dụng đất:

Nội dung	Phương án đã duyệt	Đơn vị	Tỷ lệ (%)
TỔNG CỘNG	124.984	m²	100
Đất ở	34.193	m²	27,4
+ Đất ở liền kề	27.399	m ²	21,8
+ Đất nhà ở xã hội CT	6.794	m ²	5,4
Đất dịch vụ - công cộng	6.707	m²	5,4
+ Đất trường mầm non	3.078	m ²	2,5
+ Đất nhà văn hóa	572	m ²	0,5
+ Đất thương mại dịch vụ	3.057	m ²	2,4
Đất cây xanh, mặt nước	24.923	m²	19,9
Đường giao thông, HTKT	59.161	m²	47,3

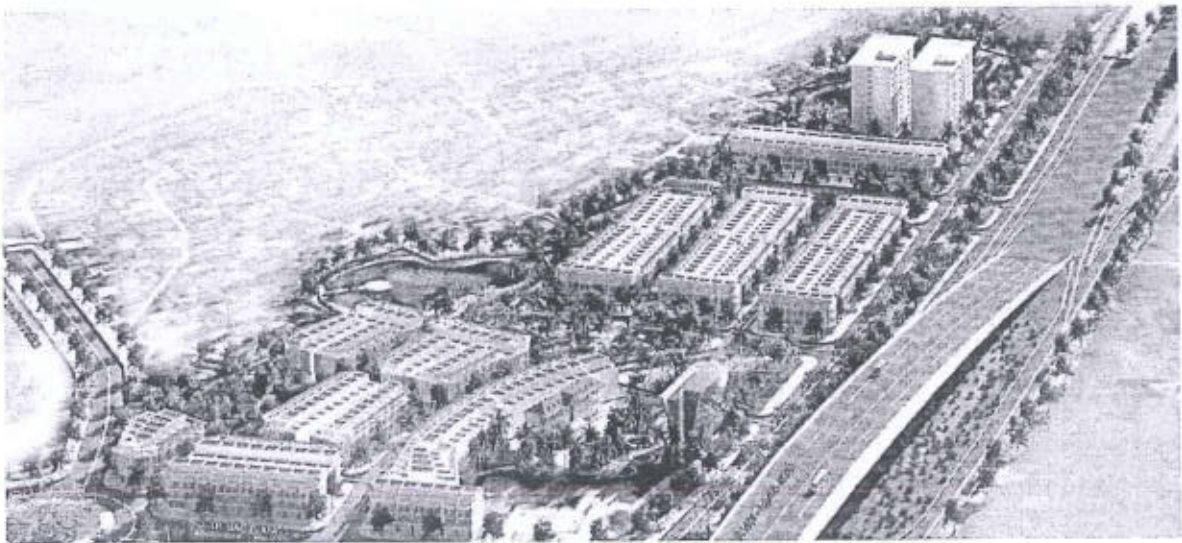
- Tính khả thi của dự án: Theo Báo cáo số 726/BC-SKHĐT của Sở KHĐT tỉnh Bắc Giang ngày 26/10/2020, dự án khả thi về kỹ thuật và tài chính. IRR của dự án dự kiến 40,65%.
- Sản phẩm phân phối dự kiến:
 - Khu ở liền kề;
 - Nhà ở chung cư (NOXH);
 - Khu thương mại dịch vụ.
- Tiện ích dự án: Trường học, công viên, sân chơi cho trẻ em, đường chạy bộ,...
- Đơn vị tư vấn thiết kế: Trung tâm quy hoạch xây dựng Bắc Giang (Thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật); Công ty CP tư vấn thiết kế kiến trúc và xây dựng Deline (Thiết kế kiến trúc); Công ty CP CDCI Việt Nam (Thiết kế kết cấu); Công ty thiết kế cảnh quan Ego Việt Nam (Thiết kế kiến trúc cảnh quan).

- Kế hoạch triển khai dự án:

Tháng 12/2021, Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam, Công ty CP BV Land, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt và Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng TMG đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt là nhà đầu tư dự án Khu đô thị Tây Dĩnh Trì, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Tổng mức đầu tư: 296.859.030.000 đồng. Kế hoạch triển khai dự án tiếp theo như sau:

Ngày 27/9/2023, UBND tỉnh Bắc Giang đã có Quyết định số 1055/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT xây dựng KĐT mới phía Tây Dĩnh Trì, TP Bắc Giang tỷ lệ 1/500

- Dự kiến hoàn thành công tác thẩm định điều chỉnh TKCS và thẩm định hồ sơ bản vẽ thiết kế thi công trong quý IV năm 2023;
 - Dự kiến hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án trong năm 2024;
 - Thời hạn hoạt động của dự án: 07 năm kể từ ngày Hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực (ngày 26/12/2021)
- Gia hạn thời gian thực hiện dự án: Nhà đầu tư và UBND TP Bắc Giang sẽ thương thảo và báo cáo người có thẩm quyền quyết định về việc gia hạn thời gian thực hiện dự án trong các trường hợp sau đây: (1) Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng; (2) Do chậm bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án; (3) Được cấp thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án; (4) Các trường hợp đặc biệt khác được người có thẩm quyền quyết định.



Ảnh: Dự án BV Bavella Dĩnh Trì theo thiết kế

DỰ ÁN KĐT THANH BA, TỈNH PHÚ THỌ (BV BAVELLA THANH BA)

BV Land là thành viên trong Liên danh gia góp vốn với tỷ lệ 32% trong dự án.

Khu đô thị BV Bavella Thanh Ba nằm tại khu vực trung tâm của thị trấn Thanh Ba, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ. BV Bavella Thanh Ba được quy hoạch bài bản, theo chuẩn quốc tế. Dự án sẽ bao gồm hạ tầng đồng bộ như các khu nhà ở chia lô liền kề, nhà ở biệt thự, dịch vụ công cộng,

thương mại dịch vụ, trường học, trung tâm thể dục thể thao, vui chơi giải trí... Đây sẽ là tổ hợp không gian sống xanh hiện đại, bền vững, mang đến cho cộng đồng cư dân cuộc sống đẳng cấp, an lành giữa thiên nhiên, đất trời.

- Tên thương mại: BV Bavella Thanh Ba
- Vị trí dự án: Thị trấn Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ
- Quy mô sử dụng đất: 22,56 ha
- Tổng mức đầu tư: 1.501,898 tỷ đồng. Trong đó, tổng mức đầu tư không bao gồm lãi vay và tiền sử dụng đất là 1.180,02 tỷ đồng.
- Cơ sở pháp lý của dự án:
 - Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND Huyện Thanh Ba phê duyệt tại Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 25/06/2020 và điều chỉnh tại Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 12/07/2021.
 - Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND Tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba.
 - Quyết định số 455/QĐ-UBND ngày 02/03/2022 của UBND Tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba.
 - Hợp đồng dự án số 05/2022/HĐDA ngày 24/03/2022 giữa Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ và Liên danh Công ty Cổ phần BV Land, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt và Công ty Cổ phần BV Invest về việc triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (dự án Khu nhà ở đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba);
 - Quyết định số 2212/QĐ-UBND ngày 22/08/2022 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc điều chỉnh bổ sung Kế hoạch SDD lần 2 năm 2022, trong đó đã bổ sung dự án Khu đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba.
 - Công văn chấp thuận số 312/TTg-NN ngày 26/04/2023 của Thủ tướng Chính Phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.
- Quy hoạch sử dụng đất:

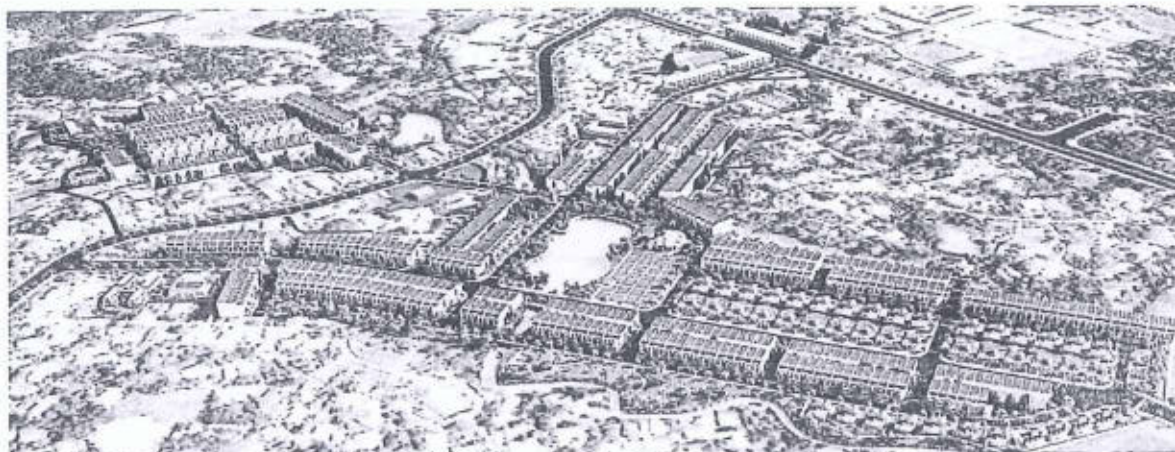
Nội dung	Phương án đã duyệt	Đơn vị	Tỷ lệ (%)
TỔNG CỘNG	225.575,6	m2	100
Đất ở	98.849,7	m2	43,82
+ Đất chia lô liền kề	48.612,2	m2	21,55
+ Đất ở biệt thự	15.980,2	m2	7,08

+ Đất ở hiện trạng	34.257,3	m2	15,19
Đất công trình công cộng	14.504,3	m2	6,43
Đất trung tâm y tế	1.978,1	m2	0,88
Đất giáo dục (trường mầm non)	4.553,5	m2	2,02
Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	28.181,9	m2	12,49
Đất hạ tầng kỹ thuật	3.207,0	m2	1,42
Đất giao thông, bãi đỗ xe	74.301,1	m2	32,94

Quy mô dân số của Khu đô thị: Dự kiến dân số khu vực khoảng 2.644 người. Trong đó: Khu ở liền kề (488 hộ) khoảng 1.952 người; khu nhà ở biệt thự (63 hộ) khoảng 252 người; khu nhà hiện trạng (110 hộ) khoảng 440 người.

- Tính khả thi của dự án: Ban Đầu tư của Công ty đánh giá dự án khả thi cao với mức IRR đạt 15,02%. Công ty đang triển khai lập báo cáo khả thi của dự án.
- Sản phẩm phân phối: Khu ở liền kề; nhà biệt thự.
- Tiện ích: Nhà văn hóa, công trình thương mại dịch vụ, quảng trường, thể dục thể thao, trung tâm y tế, giáo dục (trường mầm non), có hình thức kiến trúc hiện đại, cây xanh cảnh quan, mặt nước và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, bãi đỗ xe....
- Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty thiết kế cảnh quan Ego Việt Nam (thiết kế cảnh quan); Công ty CP tư vấn thiết kế kiến trúc và xây dựng Deline (thiết kế kiến trúc); Công ty Cổ phần CDCI Việt Nam (thiết kế kết cấu, cơ điện).
- Vai trò của BV Land: BV Land là đại diện liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần BV Land, Công ty Cổ phần BV Invest và Công ty CP Tập đoàn Bách Việt. BV Land tham gia góp vốn với tỷ lệ 32%.
- Tháng 2/2022, Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần BV Land, Công ty Cổ phần BV Invest và Công ty CP Tập đoàn Bách Việt được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt là nhà đầu tư của dự án KĐT mới Thanh Ba, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ. Vốn đầu tư của dự án dự kiến (không bao gồm lãi vay và tiền sử dụng đất) là 1.180.018.347.000 đồng.
 - Dự kiến xây dựng hoàn thành, nghiệm thu dự án năm 2026.
 - Hiện tại:
 - Dự án đang thực hiện công tác GPMB (dự kiến hoàn thành toàn bộ GPMB trong năm 2024).
 - Ngày 31/8/2023, UBND tỉnh đã có Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 dự án.

- TV đã hoàn thành hồ sơ TKCS và đã trình Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo NCKT, đồng thời CĐT đang thực hiện thủ tục lập Báo cáo ĐTM, xin đầu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước (đã hoàn thành xin điểm đầu nối cấp nước). Dự kiến hoàn thành công tác thẩm định Báo cáo NCKT (TKCS) trong Quý IV/2023



Ảnh: Dự án BV Bavella Thanh Ba theo thiết kế

MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ BĐS KHÁC:

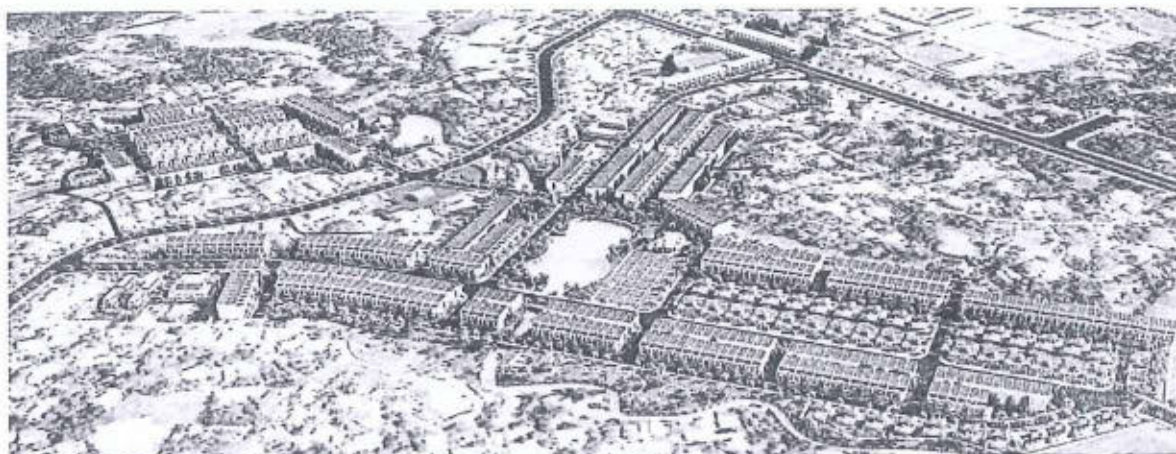
Năm 2018, BV Land đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Tập Đoàn Bách Việt triển khai dự án Chung cư Areca, trong đó BV Land góp 10.992.000.000 đồng (chiếm 20% tổng vốn góp dự án). Hiện tại, dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng. Cuối năm 2021, chủ đầu tư – Công ty CP Tập Đoàn Bách Việt đã tiến hành phân chia lợi nhuận cho Công ty theo tỷ lệ vốn góp. Ngoài ra, Công ty cũng đã thực hiện đầu tư thứ phát một số lô đất nền tại dự án Bach Viet Lake Garden và đạt được hiệu quả tốt. Trong các năm tới, bên cạnh việc trực tiếp phát triển dự án, Công ty cũng có kế hoạch thực hiện đầu tư thứ phát tại các dự án do Tập đoàn Bách Việt và các đối tác thân thiết thực hiện.

10.1.3. Hoạt động kinh doanh thành phẩm và hàng hóa

Hoạt động kinh doanh thành phẩm và hàng hóa chiếm 29,68% tổng doanh thu hợp nhất của Công ty trong năm 2022. Hoạt động kinh doanh này được thực hiện bởi Công ty con của BV Land là Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.

Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (Donatraco) có ngành nghề kinh doanh chính là bán lẻ xe máy, phụ tùng, dịch vụ sửa chữa, bảo trì. Sản phẩm và hàng hóa chính là xe máy, phụ tùng xe máy, và xăng dầu. Sau khi chính thức trở thành công ty con của BV Land, Công ty CP Sản xuất Thương mại dịch vụ Đồng Nai đã mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh thông qua việc đầu tư mở thêm chuỗi cửa hàng kinh doanh xe máy mang thương hiệu Thế giới xe Venus, đồng thời tiếp tục đầu tư cải tạo, nâng cấp 02 Head Honda tại thành phố Long Khánh và huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Đến nay, thương hiệu Thế giới xe Venus và các cửa hàng xe máy Head Honda đã tạo được uy tín và niềm tin đối với người tiêu dùng tại địa bàn tỉnh Đồng Nai. Sản

- TV đã hoàn thành hồ sơ TKCS và đã trình Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo NCKT, đồng thời CĐT đang thực hiện thủ tục lập Báo cáo ĐTM, xin đầu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước (đã hoàn thành xin điểm đầu nối cấp nước). Dự kiến hoàn thành công tác thẩm định Báo cáo NCKT (TKCS) trong Quý IV/2023



Ảnh: Dự án BV Bavella Thanh Ba theo thiết kế

MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ BĐS KHÁC:

Năm 2018, BV Land đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Tập Đoàn Bách Việt triển khai dự án Chung cư Areca, trong đó BV Land góp 10.992.000.000 đồng (chiếm 20% tổng vốn góp dự án). Hiện tại, dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng. Cuối năm 2021, chủ đầu tư – Công ty CP Tập Đoàn Bách Việt đã tiến hành phân chia lợi nhuận cho Công ty theo tỷ lệ vốn góp. Ngoài ra, Công ty cũng đã thực hiện đầu tư thứ phát một số lô đất nền tại dự án Bach Viet Lake Garden và đạt được hiệu quả tốt. Trong các năm tới, bên cạnh việc trực tiếp phát triển dự án, Công ty cũng có kế hoạch thực hiện đầu tư thứ phát tại các dự án do Tập đoàn Bách Việt và các đối tác thân thiết thực hiện.

10.1.3. Hoạt động kinh doanh thành phẩm và hàng hóa

Hoạt động kinh doanh thành phẩm và hàng hóa chiếm 29,68% tổng doanh thu hợp nhất của Công ty trong năm 2022. Hoạt động kinh doanh này được thực hiện bởi Công ty con của BV Land là Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.

Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (Donatraco) có ngành nghề kinh doanh chính là bán lẻ xe máy, phụ tùng, dịch vụ sửa chữa, bảo trì. Sản phẩm và hàng hóa chính là xe máy, phụ tùng xe máy, và xăng dầu. Sau khi chính thức trở thành công ty con của BV Land, Công ty CP Sản xuất Thương mại dịch vụ Đồng Nai đã mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh thông qua việc đầu tư mở thêm chuỗi cửa hàng kinh doanh xe máy mang thương hiệu Thế giới xe Venus, đồng thời tiếp tục đầu tư cải tạo, nâng cấp 02 Head Honda tại thành phố Long Khánh và huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Đến nay, thương hiệu Thế giới xe Venus và các cửa hàng xe máy Head Honda đã tạo được uy tín và niềm tin đối với người tiêu dùng tại địa bàn tỉnh Đồng Nai. Sản

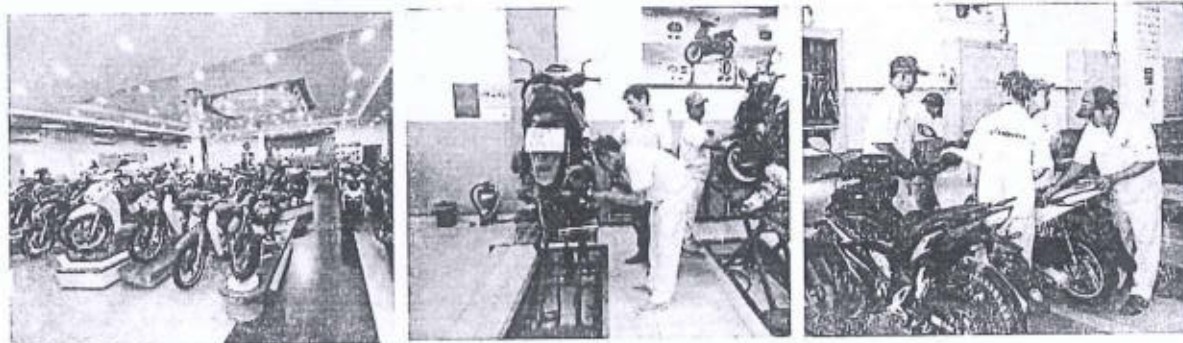
phẩm xăng dầu cũng là một sản phẩm quan trọng của Donatraco, mang lại nguồn thu ổn định cho Donatraco.



Ảnh: Cửa hàng Thế giới xe Venus của Donatraco, Phường Xuân An, TP Long Khánh, Đồng Nai



Ảnh: Một cửa hàng Head Honda của Donatraco tại Đồng Nai



Ảnh: Showroom xe máy và xưởng dịch vụ sửa chữa, bảo trì xe máy tại Donatraco

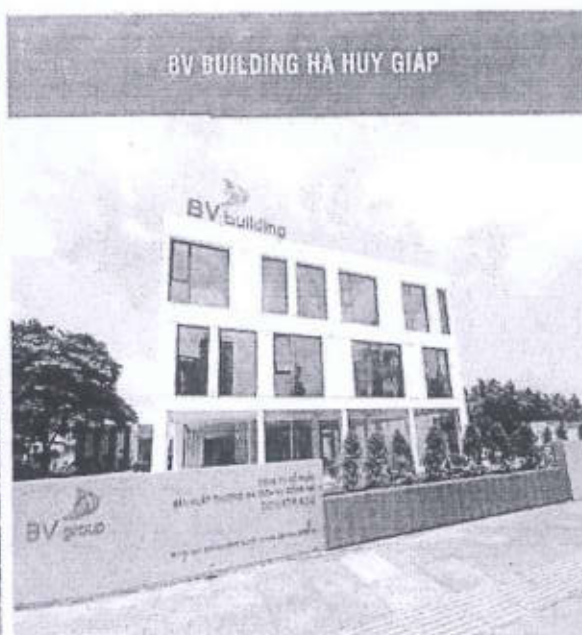
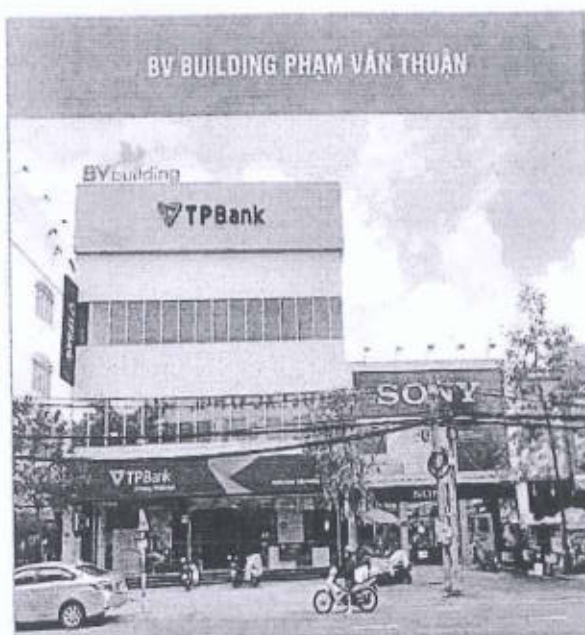
Các sản phẩm, hàng hóa của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai không có tính thời vụ rõ rệt.

10.1.4. Hoạt động cung cấp dịch vụ

Đây là nguồn doanh thu đến từ việc kinh doanh thương mại, cho thuê văn phòng và các dịch vụ khác. Khách hàng hiện nay của Công ty là các đơn vị trong hệ thống BV Group.

Doanh thu mảng này trên BCTC hợp nhất cũng bao gồm doanh thu cung cấp dịch vụ của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai. Dịch vụ chính của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai là dịch vụ sửa chữa, bảo trì xe máy. Bên cạnh đó, Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai đang quản lý khai thác 02 chợ dân sinh gồm: Chợ Tân Mai, Chợ Bửu Hòa. Ngoài ra còn có các mặt bằng cho thuê như: Trung tâm thương mại Biên Hòa, kho bãi tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Trường Mầm non tại phường Tân Hạnh... Năm 2021, Công

ty hoàn thành 2 tòa nhà văn phòng tại 197 Hà Huy Giáp và 262 Phạm Văn Thuận, Biên Hòa để cho các đối tác thuê dài hạn.



Ảnh: Tòa nhà văn phòng của Donatraco tại 262 Phạm Văn Thuận, Biên Hòa

Ảnh: Tòa nhà văn phòng của Donatraco tại 197 Hà Huy Giáp, Biên Hòa

10.1.5. Tính thời vụ của hoạt động kinh doanh:

Các lĩnh vực hoạt động của Công ty và các công ty con không có tính thời vụ.

10.1.6. Cơ cấu doanh thu các lĩnh vực

Bảng 3: Cơ cấu doanh thu các mảng hoạt động của BVL – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Sản phẩm dịch vụ	Năm 2021		Năm 2022		12T/2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Hoạt động xây lắp	314.541,3	97,39%	258.248,5	97,06%	-	-
Kinh doanh BĐS	2.852,3	0,88%	-	-	-	-
Cung cấp dịch vụ	5.566,2	1,72%	7.822,4	2,94%	8.051,1	100%
Tổng cộng	322.959,8	100%	266.070,9	100%	8.051,1	100%

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 4: Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động của BVL – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Sản phẩm	Năm 2021		Năm 2022		12T/2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Hoạt động xây lắp	30.359,6	90,08%	38.550,2	88,53%	-	-
Kinh doanh BĐS	180,9	0,54%	-	-	-	-
Cung cấp dịch vụ	3.161,7	9,38%	4.996,2	11,47%	3.205,18	100%
Tổng cộng	33.702,2	100%	43.546,4	100%	3.205,18	100%
DTT	322.959,8		266.070,9		8.051,1	
%Lợi nhuận gộp/DTT	10,44%		16,36%		39,81%	

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu các mặt hàng của BVL – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Sản phẩm	Năm 2021		Năm 2022		12T/2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bán hàng hóa, thành phẩm	276.662,4	46,14%	343.548,02	29,66%	548.500,3	52,99%
Hoạt động xây lắp	314.541,4	52,46%	259.869,22	22,43%	7.300,2	0,71%
Kinh doanh BĐS	2.852,3	0,48%	526.778,04	45,48%	446.505,8	43,13%
Cung cấp dịch vụ	5.566,2	0,93%	28.149,23	2,43%	32.866,8	3,18%
Tổng cộng	599.622,3	100%	1.158.344,51	100%	1.035.173,2	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 6: Lợi nhuận gộp các mặt hàng của BVL – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Sản phẩm	Năm 2021		Năm 2022		12T/2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng

Bán hàng hóa, thành phẩm	44.146,1	56,72%	41.637,24	17,86%	17.286,9	9,74%
Hoạt động xây lắp	30.339,4	38,98%	38.439,98	16,49%	1.716,2	0,97%
Kinh doanh BĐS	180,9	0,23%	133.393,73	57,22%	133.074,1	74,96%
Cung cấp dịch vụ	3.161,7	4,06%	19.643	8,43%	25.443,2	14,33%
Tổng cộng	77.828,1	100%	233.113,95	100%	177.520,5	100,00%
DTT	599.622,3		1.158.344,51		1.035.173,2	
%DTT	12,98		20,12		17,15	

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty

10.2. Tài sản

a. Tài sản cố định hữu hình

Bảng dưới đây liệt kê tình hình tài sản cố định hữu hình của Công ty Cổ phần BV Land.

Bảng 7: Tài sản cố định hữu hình – Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		12T/2023	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-
Máy móc, thiết bị	150,0	0	150	0	150,0	0
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.302,9	1.052,9	2.302,9	874,3	2.302,9	760,24
Thiết bị dụng cụ quản lý	547,7	382,9	547,7	279,9	547,7	81,54
TSCĐ khác	0	0	353,2	313,5	353,27	232,23
Tổng cộng	3.000,7	1.435,8	3.353,9	1.467,7	3.353,9	1.074

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 8: Tài sản cố định hữu hình – Hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2021		Năm 2022		12/1/2023	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	47.573,7	28.454,5	42.167,5	24.294,9	42.436,58	22.756,50
Máy móc, thiết bị	11.489,4	352,8	11.489,4	265,5	11.520,50	210,48
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5.433,4	1.139,7	12.874,5	5.804,3	12.874,50	5.100,44
Thiết bị dụng cụ quản lý	944,1	552,0	1.131,6	545,6	1.131,60	270,86
TSCĐ khác	0	0	391,3	313,5	391,30	232,22
Tổng cộng	65.440,7	30.499,0	68.054,4	31.223,9	68.354,48	28.570,50

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

BVL đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi phần vốn góp của một số cổ đông Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Đầu tư Xây dựng Lilama) vào ngày 05/01/2022. Sau khi hoán đổi, BVL tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilam từ 0% lên 75,29% và trở thành công ty mẹ của Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Đầu tư Xây dựng Lilama). Nguyên giá và giá trị còn lại Tài sản cố định hữu hình trên BCTC hợp nhất 6 tháng năm 2022 có sự thay đổi lớn so với trên BCTC hợp nhất cuối năm 2021 do Công ty thực hiện kế toán hợp nhất kinh doanh với Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Đầu tư Xây dựng Lilama).

Bảng 9: Một số tài sản cố định hữu hình lớn của BVL tại thời điểm 31/12/2023 - Hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
Toà nhà 197 Hà Huy Giáp, Biên Hòa, Đồng Nai	12.140.537.752	10.886.015.523	89,67%
Toà nhà Head Long Khánh 2, Đồng Nai	5.901.471.223	4.081.850.924	69,17%
Cửa hàng tổng hợp 262 Phạm Văn Thuận, Đồng Nai	3.471.515.702	3.112.792.413	89,67%

Thi công cửa hàng xe Venus số 3	3.070.113.249	2.021.151.045	65,83%
Xe ô tô KIA LC185260 BKS 30G-52525	1.140.357.637	760.238.433	66,67%
Nội thất văn phòng hợp đồng 02/2020/HĐTC/BVL-BALIMAS	480.798.244	160.266.083	33,33%
Xe ô tô Mercedes 30G-966.68	4.285.678.182	3.107.116.677	72,5%

Nguồn: BVL

b. Tài sản cố định vô hình

Bảng dưới đây liệt kê tình hình tài sản cố định vô hình của Công ty Cổ phần BV Land.

Bảng 10: Tài sản cố định vô hình – Hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022			12T/2023
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Phần mềm máy tính	264,5	0	0	0	0	0
Tổng cộng	264,5	0	0	0	0	0

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

10.3. Thị trường hoạt động

BVL và công ty con BVI đã và đang đầu tư các dự án bất động sản nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Giang và Phú Thọ. Từ năm 2022, Công ty sẽ tập trung phát triển đầu tư tại các thị trường mới ở các tỉnh vùng Duyên hải miền Trung và phía Nam.

BVL và BVI cũng thực hiện nhiều dự án thi công, xây lắp tại nhiều địa bàn trên khắp cả nước. Trong khi đó, địa bàn hoạt động của công ty con Donatraco là ở tỉnh Đồng Nai.

Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam. 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 26/03/2006 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty chỉ có một thị trường hoạt động theo khu vực địa lý.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính.

a. Tình hình thực hiện các dự án lớn:

Giai đoạn 2020-2022 là một giai đoạn đầy thách thức, khó khăn bất ổn và tăng trưởng kinh tế thế giới đang chịu nhiều tác động tiêu cực của đại dịch Covid-19 thì xung đột Nga - Ukraine đã giáng thêm một đòn cho kinh tế toàn cầu thay đổi mạnh mẽ tới cuộc sống của hàng tỷ người trên toàn thế giới, cũng như tác động tới môi trường kinh doanh, ảnh hưởng trực tiếp tới toàn bộ nền kinh tế. Cùng với hoạt động rà soát pháp lý dự án và tâm lý nhà đầu tư e ngại, ngành bất động sản Việt Nam đã chịu tác động kép một cách rất tiêu cực.

Trong bối cảnh đó, Công ty đã khắc phục khó khăn bằng hệ thống các giải pháp điều hành linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động kinh doanh và đạt được hiệu quả tốt nhất có thể. Công ty đẩy mạnh triển khai một loạt các dự án với quy trình đánh giá hiệu quả tài chính và rà soát pháp lý nghiêm ngặt, đồng thời triển khai xây dựng các phương án, kịch bản khác nhau để ứng phó với các thay đổi trong môi trường kinh doanh nhiều biến động. Với quy trình đánh giá, rà soát nghiêm ngặt, BV Land có thể xác định được hiệu quả tài chính, giá trị đầu tư dự kiến.

Bảng 11: Các dự án đang triển khai của BVL

STT	Tên dự án	Hình thức đầu tư dự án	Tình trạng Dự án	Mô tả dự án	Đánh giá hiệu quả
1	Khu nhà ở đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ.	Liên danh Nhà đầu tư (chiếm 32% vốn góp thực hiện Dự án)	Đang triển khai GPMB và lập hồ sơ khảo sát, thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> - Quy mô diện tích: 22,56ha với 1102 căn liền kề, biệt thự. - Dân số: Khoảng 2.644 người. - Tổng mức đầu tư: 1.501,898 tỷ đồng. - Tiến độ thực hiện: Trước ngày 31/12/2026. 	Hiệu quả kinh tế cao: IRR dự kiến > 15%
2	Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.	Liên danh Nhà đầu tư (chiếm 31% vốn góp thực hiện Dự án)	Đang triển khai GPMB	<ul style="list-style-type: none"> - Quy mô diện tích: 12,5ha. - Dân số: Khoảng 1.646 người. - Tổng mức đầu tư: 296.859.030.000 đồng. - Tiến độ thực hiện: 26/12/2028. 	Hiệu quả kinh tế cao: IRR dự kiến > 40%

b. Tình hình các đầu tư tài chính dài hạn:

Bảng 12: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
	Giá trị (*)	Giá trị (*)	Giá trị (*)
Đầu tư vào công ty con	121.759,8	526.731,4	526.731,4
+ Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	121.759,8	121.759,8	121.759,8
+ Công ty CP BV Invest (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama)	-	325.021,6	325.021,6
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam	-	79.950,0	79.950,0
Đầu tư vào đơn vị khác	0	0	0
Tổng Cộng	121.759,8	526.731,4	526.731,4

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

(*): Giá trị ở đây là giá gốc các khoản đầu tư. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vì không có giá niêm yết thị trường cho các khoản đầu tư 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 khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Bảng 13: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2021		Năm 2022		12T/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết	946,3	0	946,3	0	10.896,3	10.550
+ Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông	600,0	600	600,0	600	600,0	600
+ Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương	346,3	0	346,3	0	346,3	-

+ Công ty BV Bavella	0	0	0	0	9.950,0	9.950,0
Đầu tư nắm giữ chờ đến ngày đáo hạn	0	0	0	0		
Tổng Cộng	946,3	600	946,3	600	10.896,3	10.550

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

c. Tình hình hiệu quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất:

Giai đoạn 2021-2022 là một giai đoạn đầy thách thức, khó khăn. Trong khi kinh tế thế giới chịu nhiều tác động tiêu cực từ đại dịch Covid-19 thì xung đột Nga - Ukraine đã giáng thêm một đòn và làm thay đổi mạnh mẽ cuộc sống của hàng tỷ người trên toàn thế giới, tác động tới môi trường kinh doanh, ảnh hưởng trực tiếp tới toàn bộ nền kinh tế. Ngành bất động sản Việt Nam cũng chịu tác động rất tiêu cực.

Trong bối cảnh đó, toàn thể CBNV cùng Ban lãnh đạo Công ty đã đồng lòng vượt khó. Năm 2021, BVL đạt được những kết quả vượt bậc trong kinh doanh. Doanh thu thuần năm 2021 tăng 92,1% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế năm 2021 đạt mức tăng trưởng 201% so với cùng kỳ và ROA năm 2021 đạt 4.03%. Năm 2021 cũng là năm đánh dấu nhiều thành tựu lớn của BV Land: Công ty đưa cổ phiếu lên giao dịch trên sàn UPCOM, góp phần nâng tầm thương hiệu BV Land và gia tăng tính minh bạch trong tài chính và quản trị Công ty. Năm 2021, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu ESOP (hoàn thành vào tháng 12 năm 2021), M&A Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Đầu tư Xây dựng Lilama) (hoàn thành vào tháng 1 năm 2022) và là năm Công ty tham gia đấu thầu nhiều dự án BĐS. Tính đến 31/12/2022, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất của BV Land đạt gần 1.153,8 tỷ, hoàn thành 60% kế hoạch năm và tăng 93% so với năm 2021. Tổng tài sản đạt 1.825,4 tỷ đồng, tăng mạnh so với cùng kỳ với mức tăng là 252,7%. Sự gia tăng này là do trong năm Công ty đã hoàn thành thủ tục M&A 02 đơn vị thành viên là CTCP Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Đầu tư Xây dựng Lilama) và CTCP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (Areca VN).

10.5. Các hợp đồng lớn

Bảng 14: Danh sách các hợp đồng lớn của BVL

TT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Sản phẩm, dịch vụ cung cấp	Mối quan hệ ¹
----	-------------	-------------------	----------------------------------	------------------	----------------------------	--------------------------

¹ Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành

1.	Nguyễn Thị Liễu	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	790,56	31/5/2021	Bán đất dự án LK11B-9	Không
2.	Nguyễn Thanh Bình	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.203,76	23/11/2021	Bán đất dự án LK11C-12	Không
3.	Công ty CP XD Balimas	Thi công móng CPĐD, mặt đường và các hạng mục phụ trợ khác phần hệ thống giao thông. Dự án Khu nhà ở đô thị phía Nam Đồng Lạc Ngàn	17.659,2	5/2/2021	Thi công nền đường và hệ thống giao thông	Không
4.	Công ty CP XD Balimas	Thi công xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt ngoài nhà thấp tầng. Dự án Khu nhà ở đô thị phía Nam Đồng Lạc Ngàn	68.299,4	2/4/2021	Thi công xây dựng	Không
5.	Công ty CP Đầu tư Rivera	Thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện hai tòa nhà cao tầng. Dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất C01, X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (Diamond Hill)	243.875,0	17/3/2021	Thi công xây dựng	Không
6.	Công ty CP XD Balimas	Thi công hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, điện nhẹ, cung cấp và lắp đặt thiết bị. Dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất C01, X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (Diamond Hill)	123.969,2	12/8/2021	Thi công hệ thống điện, cấp thoát nước	Không
7.	Công ty CP XD Balimas	Thi công XD phần thô và hoàn thiện nhà thấp tầng, chòi nghỉ dịch vụ (café). Dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất C01, X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (Diamond Hill)	28.020,2	7/7/2021	Thi công xây dựng	Không
8.	Công ty CP XD Balimas	Thi công hoàn thiện 2 tháp chung cư. Dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất C01, X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (Diamond Hill)	99.484,7	16/8/2021	Thi công hoàn thiện	Không

9.	CTCP Tập đoàn Bách Việt và CTCP Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Đầu tư Xây dựng Lilama)	Hợp đồng hợp tác dự án Khu nhà ở đô thị Thanh Ba tại Thị Trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba	180.000	17/05/2022	Liên danh nhà đầu tư	Có (*)
10.	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Arenca Việt Nam và CTCP BV Land	Hợp đồng nguyên tác thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	90.755	06/09/2023	Thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	Có (*)
11.	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Arenca Việt Nam và CTCP BV Land	Hợp đồng nguyên tác thi công phần thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà các dãy liền kề điển hình thuộc Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	60.635	12/09/2023	Thi công phần thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà các dãy liền kề điển hình thuộc Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	Có (*)
12.	CTCP BV Land và CTCP TG Capital	Hợp đồng nguyên tác thi công hạng mục san nền và nền đường thuộc Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	28.414	02/10/2023	Thi công hạng mục san nền và nền đường thuộc Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	Không
13.	CTCP BV Land và CTCP Cơ điện và Xây dựng An Phát	Hợp đồng nguyên tác thi công hạng tầng kỹ thuật bao gồm kê hồ, tường chắn, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, vỉa hè, cảnh quan thuộc Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	29.861	04/10/2023	Thi công hạng tầng kỹ thuật bao gồm kê hồ, tường chắn, hệ thống thoát nước mưa, thoát	Không

5

					nước thải, vỉa hè, cảnh quan thuộc Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	
14.	CTCP BV Land và CTCP Công nghiệp và Xây dựng Hằng Phát	Hợp đồng nguyên tắc thi phần thô và hoàn thiện mặt ngoài các dãy nhà điển hình (39 căn) thuộc Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	20.975	05/10/2023	Thi phần thô và hoàn thiện mặt ngoài các dãy nhà điển hình (39 căn) thuộc Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	Không

Nguồn: BVL

(*):

- Ông Tạ Hoài Hạnh – Chủ tịch HĐQT Công ty: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt.
- Ông Nguyễn Tân Thành – Phó Chủ tịch HĐQT Công ty: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BV Invest; Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt.
- Ông Nguyễn Vũ Thiện – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt; Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Arenca Việt Nam.
- Ông Lý Tuấn Anh - Tổng Giám đốc Công ty: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BV Invest.
- Ông Lưu Vũ Trường Đạm – Phó Tổng Giám đốc Công ty: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest; Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt.

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

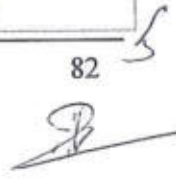
Bảng 15 : Danh sách các khách hàng, nhà cung cấp lớn của BVL

DVT: triệu đồng

T	Tên đối tác	Sản phẩm, dịch vụ giao dịch	Mối quan hệ ²	Giá trị giao dịch
---	-------------	-----------------------------	--------------------------	-------------------

² Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành

				Năm 2021	Năm 2022	12 tháng 2023
I	Danh sách các nhà cung cấp lớn					
1	Công ty CP Nhân luật Miền Bắc	Cung cấp thép các loại và vật tư xây dựng các loại	Không	13.723,4	-	-
2	Công ty TNHH MTV Hòa phát II	Cung cấp thép các loại và vật tư xây dựng các loại	Không	10.018,7	-	-
3	Công ty CP ATAF A Việt Nam	Cung cấp thép các loại và vật tư xây dựng các loại	Không	12.684,3	155,7	-
4	Công ty TNHH MTV Thái Hưng Hà Nội	Cung cấp thép các loại và vật tư xây dựng các loại	Không	30.218,6	-	-
5	Công ty CP Đầu tư XD và TM Thịnh Cường	Cung cấp nhân công, thiết bị vật tư phụ để thi công	Không	74.274,3	33.793,86	-
6	Cty TNHH Thiết bị Điện Việt Nga	Cung cấp vật tư điện, thiết bị điện, vật tư nước các loại	Không	10.444,1	15.386,5	-
7	Công ty Cổ phần thương mại xây lắp Gia Lộc	Thi công hệ thống cấp điện, chống sét, cấp thoát nước, điều hòa, điện nhẹ và lắp đặt thiết bị	Không	5.343,2	16.390,89	-
8	Công ty CP Cửa nhôm 3GDOOR Việt Nam	Cung cấp và lắp đặt hệ thống cửa đi, cửa sổ nhôm kính, vách kính	Không	315,4	19.851,5	-
9	Công ty CP TG CAPITAL	Cung cấp vật tư điện, cấp thoát nước, điện nhẹ, điều hòa các loại	Không	19.338,9	-	-
10	Công ty CP HTN Cầu Vồng	Thi công hệ thống thoát nước thải	Không	6.991,2	1.004,1	-



11	Công ty CP XD Cơ điện và TM Việt Nam	Thi công xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt ngoài	Không	21.596,5	-	-
12	Công ty CP Tư vấn XD Hưng Phú	Thi công xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt ngoài	Không	23.400,7	570,1	-
II Danh sách khách hàng/nhà phân phối lớn						
1	Công ty CP XD Balimas	Thi công xây dựng và điện nước	Không	131.604,5	216.201,5	-
2	Công ty CP Đầu tư Rivera	Thi công xây dựng	Không	166.611,4	62.839,2	-
3	Cty CP Tập đoàn Bách Việt	Thi công XD và điện nước	Có (*)	17.848,3	-	-
4	Công ty cổ phần BV Invest	Thi công xây dựng và quản lý bán hàng	Có (**)	34.172,9	7.891,8	7.813,8

Nguồn: BVL

(*): là công ty mẹ và là bên liên quan của Ông Tạ Hoài Hạnh - Chủ tịch HĐQT, Ông Nguyễn Tân Thành - Phó Chủ tịch HĐQT, Ông Nguyễn Vũ Thiện - Thành viên HĐQT, Ông Lý Tuấn Anh - Tổng Giám đốc Công ty; Ông Lưu Vũ Trường Đạm - Phó Tổng Giám đốc Công ty.

(**): là công ty con và là bên liên quan của Ông Nguyễn Tân Thành - Phó Chủ tịch HĐQT; Ông Lý Tuấn Anh - Tổng Giám đốc Công ty; Ông Lưu Vũ Trường Đạm - Phó Tổng Giám đốc Công ty.

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành BĐS (bao gồm các hoạt động Thi công xây lắp, Kinh doanh BĐS, Dịch vụ của Công ty)

Công ty Cổ phần BV Land là đơn vị có năng lực, kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, đồng thời Công ty cũng được thừa hưởng sự hỗ trợ từ Công ty mẹ và các đơn vị trong BV Group:

- Kinh nghiệm: Công ty đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong công tác quản lý và thực hiện các dự án đầu tư, xây dựng. Từ thiết kế, thi công đến chuyển giao cho các đơn vị sử dụng trong toàn bộ quá trình thực hiện và kinh doanh, vận hành một dự án; cùng với hệ thống phương tiện thiết bị hiện đại; đội ngũ kiến trúc sư, kỹ sư, cán bộ kỹ thuật lành nghề, giàu kinh nghiệm, vững vàng chuyên môn.
- Chất lượng dịch vụ: Công ty luôn được đối tác đánh giá cao trong chất lượng sản phẩm, dịch vụ cũng như việc đảm bảo tiến độ thi công.

- Quản lý: Đội ngũ cán bộ công nhân viên trong Công ty ngày càng được nâng cao về trình độ nghiệp vụ và bản lĩnh công tác. Công ty có ban lãnh đạo có tầm nhìn, trình độ cao, năng động, nhạy bén trong công tác cùng với đội ngũ cán bộ, công nhân đã được đào tạo chuyên môn cao, có khả năng đáp ứng yêu cầu công việc trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt.

➤ **Vị thế về thương hiệu**

Thương hiệu BV Land nói riêng và BV Group nói chung ngày càng được khẳng định với uy tín về chất lượng, tiến độ và an toàn lao động. Các công trình do Công ty thi công, đầu tư luôn nhận được sự đánh giá cao của các Chủ đầu tư và các khách hàng.

➤ **Vị thế về quy mô**

Công ty là đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn BV Group nên có quy mô lớn, hoạt động bài bản, có nhiều Dự án trải dài từ Bắc vào Nam, đảm bảo sự ổn định về phát triển dự án đầu tư, mang tính dài hạn và bền vững.

➤ **Vị thế năng lực tài chính**

Tiềm lực kinh tế về tài chính của Công ty và BV Group được đánh giá là tương đối lành mạnh so với Công ty khác trong cùng ngành kinh doanh bất động sản. Trong số các doanh nghiệp tư nhân kinh doanh đầu tư bất động sản hiện nay trên thị trường Việt Nam, Công ty được xem là một trong những thương hiệu mạnh, với tiềm lực tài chính vững chắc, ổn định và hiệu quả cao trong kinh doanh.

10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành BĐS

Năm 2021, dù dịch bệnh diễn biến phức tạp trên cả nước, nhưng giá bất động sản vẫn tăng, tại Hà Nội tăng khoảng 5-7%, trong khi thị trường nhà ở tại TP.HCM tăng khoảng 7-9%. Nhu cầu mua bất động sản để đầu tư tiếp tục tăng cao trong 1-2 năm tới. Theo kết quả khảo sát của kênh thông tin Batdongsan.com.vn vào đầu năm 2022, có đến hơn 92% khách hàng tham gia khảo sát cho biết họ có nhu cầu tìm mua bất động sản trong tương lai; 77% khách hàng cho biết họ có nhu cầu sở hữu thêm hơn 1 loại hình bất động sản để ở và đầu tư, 44% khách tham gia khảo sát cho biết họ có kế hoạch sẽ mua bất động sản trong 1 -2 năm tới.

Theo báo điện tử Vnexpress, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2021 chứng kiến nhiều doanh nghiệp bất động sản đóng cửa hoặc dừng hoạt động do ảnh hưởng của dịch. Các chủ đầu tư nhỏ cũng gặp khó khăn khi hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng, thâm hụt dòng vốn đầu tư và phải chuyển nhượng tài sản, bán lại toàn bộ hoặc một phần nhiều dự án và quỹ đất lớn do không đủ khả năng triển khai. Do tác động của dịch COVID-19 và hạn chế phát triển bất động sản trong năm 2019-2021, thị trường bất động sản đã bị phân hóa. Những công ty lớn, có tiềm lực tài chính mạnh thì giữ được thị trường và còn có thời cơ hội phát triển. Nhưng những công ty trung bình và nhỏ gặp nhiều khó khăn, nhiều doanh nghiệp phải đóng cửa vì không có nguồn việc và không có lực lượng công nhân. Có thể nói dịch COVID-19 đã tạo ra sự phân hóa rất rõ, hay nói cách khác, đây chính là sự sàng lọc của thị trường như “lửa thử vàng”. Công ty Cổ phần BV Land với vị thế về

thương hiệu, quy mô và tiềm lực tài chính sẵn sàng đáp ứng mọi nhu cầu của thị trường và tự tin đem lại những giá trị tốt nhất trong ngành bất động sản.

Trong năm 2022, khi việc sửa đổi các Luật liên quan đến thị trường bất động sản sẽ tác động đến sự phát triển của ngành Xây dựng. Cụ thể, Luật Đất đai 2013 có thể sẽ được xúc tiến sửa đổi trong năm 2022 để hoàn thành vào tháng 5/2023 như dự kiến sẽ có thể đưa ra quy định cụ thể về hệ số đền bù giá đất nhằm giải quyết vấn đề giải phóng mặt bằng vốn là điểm vướng của nhiều dự án bất động sản hiện nay. Bên cạnh đó, việc xem xét sửa đổi, bổ sung quy định trong Luật Nhà ở 2014 về việc công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với chủ đầu tư có quyền sử dụng đất 100% là đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. Nếu được thông qua sẽ có hàng loạt dự án bất động sản được khởi động, tạo ra khối lượng việc làm rất lớn cho các doanh nghiệp xây dựng. Tại Diễn đàn về dự báo thị trường bất động sản 2023 gần đây, Hiệp hội bất động sản Việt Nam (VNREA) đánh giá, Chính phủ đã có nhiều động thái gỡ vướng về chính sách, pháp lý, cũng như tìm cách khơi thông nguồn vốn để ngành bất động sản phục hồi. Năm 2023, nội tại của thị trường ổn định nhờ tốc độ phát triển đô thị, đầu tư hạ tầng mạnh, lực cầu mạnh. Đối với triển vọng doanh thu, lợi nhuận của các doanh nghiệp xây dựng trong năm 2023, việc giá trị hợp đồng ký kết chưa thực hiện nửa cuối năm 2022 có thể đảm bảo doanh số xây dựng phục hồi. Bên cạnh đó, việc giá thép xây dựng điều chỉnh giảm trong năm 2022 có thể giúp cải thiện biên lợi nhuận cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực thầu xây dựng trong năm 2023.

Ngoài ra, việc Chính phủ quyết tâm đẩy mạnh đầu tư công cùng những gói hỗ trợ về phục hồi kinh tế, đặc biệt GDP được dự báo tăng 6,47% - 7% trong năm 2023 không chỉ tạo cơ hội cho các dự án đầu tư trong lĩnh vực bất động sản mà còn cả những công trình khác về hạ tầng kỹ thuật, văn hoá, xã hội,... Do đó, ngành bất động sản, xây dựng và sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng sẽ có cơ hội phát triển trong năm 2023.

Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm sắp tới nhờ vào các yếu tố sau đây:

➤ **Tình hình kinh tế vĩ mô tăng trưởng ổn định:**

Theo Báo cáo tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) 5 năm (2016-2020) và năm 2021; và phương hướng, nhiệm vụ 5 năm (2021-2025) của Chính phủ trình Quốc hội, kinh tế vĩ mô của Việt Nam duy trì ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, chất lượng tăng trưởng được nâng lên, các cân đối lớn của nền kinh tế được cải thiện. Bất chấp những tác động tiêu cực của Đại dịch Covid-19, nền kinh tế Việt Nam vẫn tăng trưởng trong các năm 2020 và 2021. Cụ thể: năm 2020, Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP 2,91%; năm 2021 đạt 2,58%.

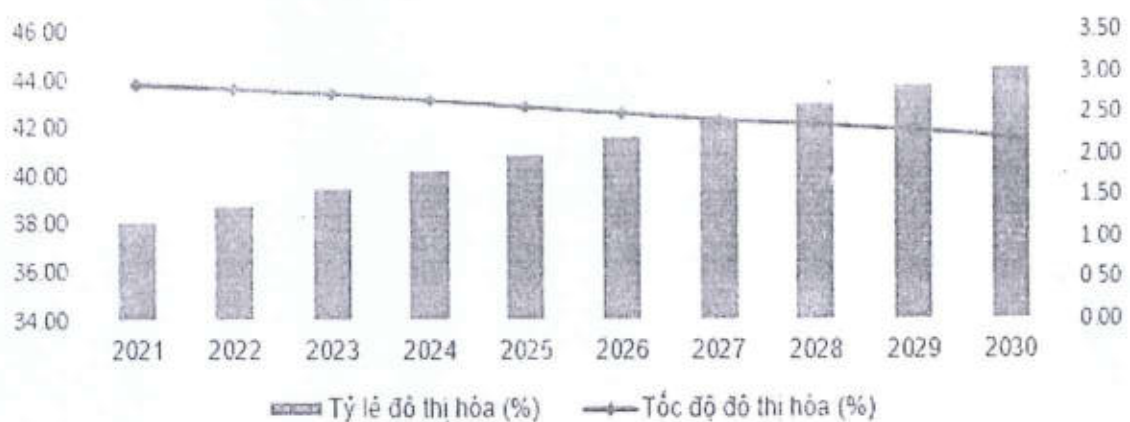
➤ **Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng:**

Tăng trưởng kinh tế khu vực đô thị trung bình đạt từ 12 - 15%, cao hơn từ 2 - 2,5 lần so với mặt bằng chung của cả nước. Khu vực đô thị tiếp tục khẳng định vai trò tạo động lực phát triển kinh

tế của cả nước, tạo ra hàng triệu việc làm cho người lao động, góp phần quan trọng trong việc thúc đẩy kinh tế toàn quốc phát triển.

Trong 10 năm qua, dân số ở các khu vực thành thị cũng liên tục tăng do tác động của quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh và rộng khắp tại các địa phương trên cả nước. Năm 2019, dân số khu vực thành thị ở nước ta ước tính khoảng 33 triệu người, chiếm 34,4% dân số của cả nước. Tính từ năm 2009 cho đến nay, tỉ trọng dân số khu vực thành thị tăng 4,8 điểm phần trăm. Mật độ dân số Việt Nam cũng tăng cao với 290 người/km². Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là hai địa phương có mật độ dân số cao nhất cả nước, tương ứng là 2.398 người/km² và 4.363 người/km²

Hình: Tỷ lệ và tốc độ đô thị hóa hàng năm giai đoạn 2021-2030 (%)



Nguồn: Dự báo của nhóm nghiên cứu từ số liệu của UN.

Xu hướng đô thị hóa ở Việt Nam đang và sẽ tiếp tục được mở rộng sang các thành phố nhỏ và vừa. Dự báo các thành phố với 0,75-5 triệu dân sẽ phát triển nhanh hơn và góp một phần đáng kể vào GDP của cả nước trong thập kỷ tới.

Trong giai đoạn 2021-2030, dự báo dân số khu vực thành thị tiếp tục tăng, đạt 42,04 triệu người năm 2025 và 47,25 triệu người năm 2030. Tỷ lệ đô thị hóa tăng dần và đạt 40,91% vào năm 2025 và 44,45% năm 2030. Tuy nhiên, tốc độ đô thị hóa có xu hướng giảm dần, đạt 2,25% giai đoạn 2021-2025 và 2,5% giai đoạn 2021-2030. Bên cạnh đó, dự báo đến năm 2030, Việt Nam sẽ có 1 đô thị trên 10 triệu dân, 1 đô thị từ 5-10 triệu dân, và 4 đô thị từ 1-5 triệu dân.

➤ **Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở sửa đổi, Luật Đầu tư và Luật Xây dựng mới:**

Luật Nhà ở sửa đổi năm 2014 chính thức có hiệu lực vào ngày 01/07/2015 đã cho phép người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu cùng một lúc nhiều nhà ở tại Việt Nam thay vì chỉ được sở hữu duy nhất một bất động sản để ở như trước kia, kỳ vọng đem lại sự

tăng trưởng đáng kể cho thị trường bất động sản Việt Nam nói chung khi được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo các điều luật sửa đổi, người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam đều có quyền được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, không phụ thuộc vào việc họ phải lưu trú tại Việt Nam trong một khoảng thời gian quy định như trước kia. Điều này được kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam.

Luật Đầu tư có hiệu lực ngày 1/1/2021, sẽ tháo gỡ ách tắc về thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án đầu tư kinh doanh. Cụ thể, Luật Đầu tư đã bổ sung điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở, về chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều “nhà đầu tư” được chấp thuận thì việc xác định “chủ đầu tư” theo quy định của Luật Xây dựng. Luật Đầu tư sửa đổi, cũng bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở, về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, đối với trường hợp có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở. Ngoài ra, Luật Đầu tư sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở, quy định đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư. Đặc biệt, Luật Đầu tư bãi bỏ Khoản 3 Điều 22 và Điều 171 Luật Nhà ở, để đảm bảo sự thống nhất về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng, đối với các dự án nhà ở phải thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư” theo quy định của Luật Đầu tư. Đồng thời, quy định Luật Đầu tư đã sửa đổi điểm a, điểm đ Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường, chi yêu cầu có đánh giá sơ bộ tác động môi trường để chấp thuận chủ trương đầu tư; hoặc để cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nên sẽ gỡ khó rất nhiều vướng mắc cho doanh nghiệp.

➤ **Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng mạnh tạo cơ hội cho mảng thi công xây lắp:**

Mặc dù mất đà tăng trưởng từ trước đại dịch, thị trường xây dựng Việt Nam vẫn là một điểm sáng trong khu vực châu Á – Thái Bình Dương, được định giá khoảng 60 tỷ USD vào năm 2021 và dự báo sẽ đạt mức tăng trưởng hơn 8,71% trong giai đoạn 2022-2027.

Tín hiệu tích cực đến ngay từ những tháng đầu năm khi backlog (giá trị hợp đồng chưa thực hiện) của các doanh nghiệp đầu ngành xây dựng dần dựng tiếp tục lập đỉnh. Thêm vào đó, dòng vốn FDI tiếp tục đổ mạnh vào Việt Nam, là điểm sáng đối với mảng xây dựng công nghiệp. Cụ thể, tính đến ngày 20/3/2022, tổng vốn FDI đăng ký cấp mới, tăng thêm và mua cổ phần đạt gần 9 tỷ USD; tổng vốn giải ngân ước tính đạt 4,42 tỷ USD – mức cao nhất so với quý 1 của các năm, từ 2018-2022. Bên cạnh đó, một loạt các biện pháp hỗ trợ của Chính phủ được triển khai gần đây đã và đang tạo ra những xung lực mới cho các doanh nghiệp trong ngành phục hồi và tăng tốc.

Theo Tổng cục Thống kê, trong năm 2021, mặc dù dịch Covid -19 đang diễn biến phức tạp nhưng vốn FDI vào Việt Nam đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với năm 2020. Điều này cho thấy các nhà đầu tư nước ngoài đang đặt niềm tin rất lớn vào môi trường đầu tư Việt Nam. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, nhiều doanh nghiệp đầu tư nước ngoài đang dần hồi phục sau đại dịch, duy trì tốt

hoạt động sản xuất - kinh doanh, và mở rộng các dự án. Hiện vẫn có rất nhiều nhà đầu tư nước ngoài quan tâm, tin tưởng và có nhu cầu đầu tư vào Việt Nam.

10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

Việt Nam đang là nước đông dân thứ 15 thế giới, tốc độ đô thị hóa cao, GDP liên tục tăng trưởng ổn định nên nhu cầu nhà ở và các loại hình bất động sản khác rất lớn. Tuy nhiên, vẫn có những rào cản và thách thức như: giá nhà đất luôn biến động theo chu kỳ, hạn chế tín dụng cho vay mua bất động sản, tính minh bạch pháp lý của dự án... từ đó tác động đến khả năng tiêu thụ nói chung. Công ty luôn theo đuổi mục tiêu nâng cao chất lượng sản phẩm bất động sản để luôn định vị thương hiệu mạnh về chất lượng, giữ vững niềm tin với khách hàng.

Định hướng phát triển của Công ty

BV Land cũng nhanh chóng nắm bắt xu hướng công nghệ, xây dựng những đô thị thông minh, hiện đại, thân thiện với môi trường, tăng sự an toàn và thuận tiện với dân cư.

Công ty sẽ xây dựng cơ chế tiền lương hợp lý, nhằm khuyến khích động viên và thu hút nhân tài, đồng thời thực hiện tinh giảm bộ máy nâng cao chất lượng và hiệu quả của bộ máy điều hành.

Định hướng phát triển ngành bất động sản

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2021 đã diễn ra nhiều sắc thái khác nhau. Bất động sản công nghiệp tiếp tục phát triển tốt nhưng bất động sản dịch vụ cho thuê suy giảm mạnh trong khi xuất hiện bất động sản siêu sang và bất động sản cao cấp tăng giá bất chấp đại dịch. Đầu năm và cuối năm có biểu hiện tăng giá bong bóng do đầu cơ lướt sóng trong khi trái phiếu doanh nghiệp bất động sản dựa trên chủ yếu là lãi suất cao nên bị cảnh báo. Đặc biệt, giá đất giá đất thành công tại 4 lô đất tại Thủ Thiêm (TP. Hồ Chí Minh) đã đạt mức cao đột biến.

Trong năm 2022, bối cảnh trong nước có nhiều điểm có thể ảnh hưởng đến thị trường bất động sản cần xem xét, đó là vốn đầu tư nước ngoài vẫn tiếp tục vận hành vào Việt Nam do Việt Nam vẫn là điểm đến của vốn rời khỏi Trung Quốc do tình hình thị trường bất động sản có biến động do hệ quả của sự phá sản của Evergrande và điều chỉnh chính sách với các “ông lớn” công nghệ. Bên cạnh đó, các hiệp định thương mại thế hệ mới Việt Nam ký kết tiếp tục có hiệu lực nên Việt Nam tiếp tục có những sức hút đầu tư nước ngoài mới. Hơn nữa, xu thế phát triển kinh tế của Việt Nam đang có những biểu hiện gia tăng dưới tác động của các gói kích thích kinh tế cũng như các gói đầu tư cơ sở hạ tầng. Ngoài ra, Việt Nam đã tích cực hoàn thiện hệ thống pháp luật theo hướng gỡ bỏ rào cản, thuận lợi hóa môi trường kinh doanh nên kinh tế có động lực phát triển mới và như là hệ quả, thị trường bất động sản có thể năng mới.

Về mặt kì vọng tích cực, thị trường bất động sản năm 2023 và giai đoạn 2022-2025 sẽ bước vào chu kì phát triển mới với giả định: COVID-19 được kiểm chế; mũi tiêm thứ ba (và thậm chí thứ tư...) được triển khai chủ động; bên cạnh đó, kinh tế mở cửa trở lại; một số cơ chế chính sách cần

thiết đang được chờ đợi (condotel-officetel); sử dụng đất hành lang công trình hạ tầng đưa vào đầu giá xây dựng theo quy hoạch, tạo vốn phát triển cơ sở hạ tầng; hệ thống tái thế chấp; hệ thống quỹ tiết kiệm tương hỗ...), với đất đai, bất động sản được ban hành; kinh tế thế giới và khu vực ổn định; trái phiếu bất động sản và đầu giá đất đai, bất động sản khi giao đất được quản lý tốt ...đồng thời Chính phủ có những chính sách tháo gỡ cho ngành bất động sản, sửa đổi Luật đất đai, Luật nhà ở, giảm thiểu các thủ tục hành chính ...sẽ là hành lang pháp lý cho ngành bất động sản phát triển vào cuối năm 2023 và năm 2024.

Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành và xu thế chung trên thế giới

Trên cơ sở đánh giá đầy đủ năng lực, điều kiện của BV Land, đặc điểm tình hình có liên quan đến lĩnh vực hoạt động, mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty là hoàn toàn phù hợp với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

10.8. Hoạt động marketing, truyền thông

Xác định được giá trị và tầm quan trọng của thương hiệu, trong các năm qua, BV Land luôn chú trọng đầu tư cho các hoạt động marketing sản phẩm và quảng bá thương hiệu trên các kênh truyền thông nhằm gia tăng nhận biết và thiện cảm về thương hiệu đến các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng.

Năm 2021 - 2022, thông qua các chiến dịch truyền thông quảng bá sản phẩm, khách hàng thấy được sự chuyên nghiệp, uy tín của BV Land. Cách kết hợp các kênh truyền thông lại với nhau (Báo mạng; Báo hình; Mạng xã hội; Biển bảng ngoài trời; Roadshow; Điểm bán hàng trực tiếp...) đã đem lại sức mạnh to lớn cho thương hiệu BV Land.

Tần suất xuất hiện thương hiệu BV Land trên các phương tiện truyền thông nhiều hơn so với năm 2020 (trung bình từ 2 đến 3 lần/tháng). Các thông tin không chỉ tập trung vào dự án đang bán hàng, dự án được chấp thuận đầu tư và các thông tin về hoạt động M&A, ESOP mà còn đẩy mạnh các thông tin liên quan trực tiếp tới quyền lợi của khách hàng như: Cư dân vui mừng nhận sổ đỏ; Các chương trình biểu diễn nghệ thuật, bốc thăm may mắn tri ân khách hàng...

Các giải thưởng uy tín và danh giá BV Land đã đạt được trong năm 2022 – 2023 một lần nữa khẳng định cho uy tín và thương hiệu của BV Land trên thị trường như: Nhà phát triển Bất động sản tốt nhất miền Bắc 2023 (Dot Property Award 2023) và Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2022 (Bảng xếp hạng Fast 500 do Vietnam Report đã công bố). Với tốc độ tăng trưởng vượt bậc, BV Land đã được tôn vinh trong bảng xếp hạng này với thứ hạng 21/500 và xếp thứ 4/29 doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản.

Đặc biệt, năm 2023, các hoạt động thiện nguyện của Quỹ Trắng Xanh (thuộc BV Group) được lan tỏa mạnh mẽ trên bản tin Chuyển động 24h – VTV1 – Đài truyền hình Việt Nam (Rating 8.0) và các nền tảng số Fanpage VTV24, Việc tử tế, Cặp lá yêu thương... đã thu hút hàng triệu lượt xem và hàng nghìn lượt bình luận, chia sẻ đã giúp BV Land cũng được biết đến là một đơn vị thành viên

của BV Group có nhiều đóng góp cho các hoạt động thiện nguyện, thể hiện là một doanh nghiệp có trách nhiệm với cộng đồng.

10.9. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo Công ty:



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

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

BVL luôn đặt trọng tâm vào việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới. Hoạt động nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của BVL được thực hiện dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Ban Tổng giám đốc và sự phối hợp của các phòng ban liên quan.

Nhận thức được tầm quan trọng của việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới, Công ty tổ chức một bộ phận là Ban Đầu tư, với chức năng phân tích đánh giá các dự án trước khi đầu tư. Ban Đầu tư phối hợp với Phòng Kinh tế - Kế hoạch và Phòng TCKT lập, phân tích hiệu quả kinh tế và kế hoạch tài chính dự án với những thông tin về chi tiêu xây dựng, hệ số sử dụng đất, dân số. Ban Đầu tư cũng sẽ phối hợp với Phòng Kinh tế - Kế hoạch và các đơn vị tư vấn đánh giá về hiện trạng pháp lý. Nghiên cứu khả thi và đề xuất chính thức của Ban Đầu tư sẽ được trình lên Ban Tổng giám đốc hoặc Hội đồng Quản trị của Công ty để xem xét và phê duyệt tùy thẩm quyền.

Ban Đầu tư của Công ty cũng thường xuyên rà soát, cập nhật danh mục dự án đang thực hiện, liên tục cập nhật tình hình thị trường, sự thay đổi trong chính sách pháp luật, tình hình đối thủ cạnh tranh và các thông tin khác v.v. để có kịp thời cổ vấn tham mưu Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị của Công ty.

10.11. Chiến lược kinh doanh

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

BV Land định hướng trở thành đơn vị đầu tư kinh doanh bất động sản thuộc top hàng đầu tại Việt Nam, mang lại những sản phẩm với chất lượng tốt nhất cho khách hàng, tạo lập các giá trị thịnh vượng và bền vững cho cộng đồng. Đồng thời, nâng tầm chất lượng cuộc sống cho người Việt bằng các sản phẩm tiện nghi, hiện đại. sáng tạo và dẫn đầu xu hướng

SỨ MỆNH

Nâng tầm chất lượng cuộc sống cho người Việt bằng các sản phẩm giá trị, hiện đại, sáng tạo và dẫn đầu xu hướng

TÂM NHÌN

Trở thành đơn vị đầu tư kinh doanh bất động sản thuộc Top đầu tại Việt Nam, mang lại những sản phẩm với chất lượng tốt nhất cho

khách hàng, tạo lập các giá trị thịnh vượng
và bền vững cho cộng đồng

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Chất lượng:

Đảm bảo yếu tố chất lượng sẽ luôn được chú trọng hàng đầu trong mọi hoạt động kinh doanh. Chúng tôi không bao giờ thỏa mãn với kết quả hiện tại, luôn mang tinh thần chủ động học hỏi, cải tiến và đổi mới để trở nên chuyên nghiệp và hoàn thiện hơn.

Uy tín

Chúng tôi cam kết luôn đáp ứng những chuẩn mực về ứng xử và lòng tin trong kinh doanh, chủ động tạo dựng những điều *tốt hơn và tốt nhất* cho các bên liên quan.

Con Người:

Chúng tôi lấy *con người* làm trung tâm cho tất cả các hoạt động của mình, đề cao đức tính *chủ động, đoàn kết, tương trợ*, và nỗ lực trở thành một trong các công ty có môi trường làm việc và trải nghiệm tuyệt vời nhất – nơi mọi người đều được tôn trọng và đối xử bình đẳng.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)



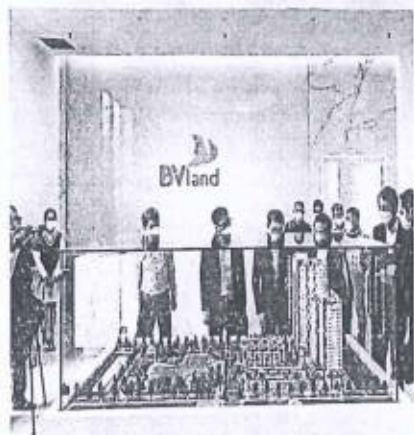
Ảnh: BVL tổ chức nhiều đợt huấn luyện nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn tại các dự án BĐS của Công ty, tạo ra môi trường sống an toàn cho người dân

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

PHÁT TRIỂN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



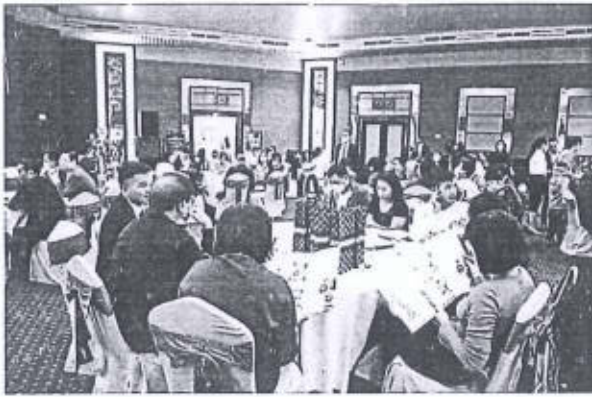
- + Tăng cường tìm kiếm, phát triển các dự án bất động sản, đa dạng hóa các sản phẩm của Công ty cung cấp ra thị trường; đồng thời không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm nhằm mang đến cho khách hàng những trải nghiệm tốt nhất.
- + Tăng cường công tác truyền thông, quảng bá hình ảnh Công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng.
- + Phát huy vai trò là thành viên trụ cột của BV Group trong lĩnh vực bất động sản, hợp tác cùng Công ty mẹ và các đơn vị thành viên trong việc triển khai các dự án của Tập đoàn;
- + Mở rộng thị phần, tăng cường quan hệ và chăm sóc khách hàng truyền thống của Công ty;
- + Duy trì hiệu quả khai thác, hạn chế rủi ro, đảm bảo các yêu cầu về an toàn lao động, cũng như quan tâm đúng mức việc bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, giảm chất thải gây ô nhiễm...



Ảnh: BVL luôn chú trọng phát triển hoạt động kinh doanh với định hướng trở thành đơn vị đầu tư kinh doanh bất động sản thuộc top hàng đầu tại Việt Nam



Ảnh: Hình ảnh lễ mở bán dự án BV Diamond Hill.

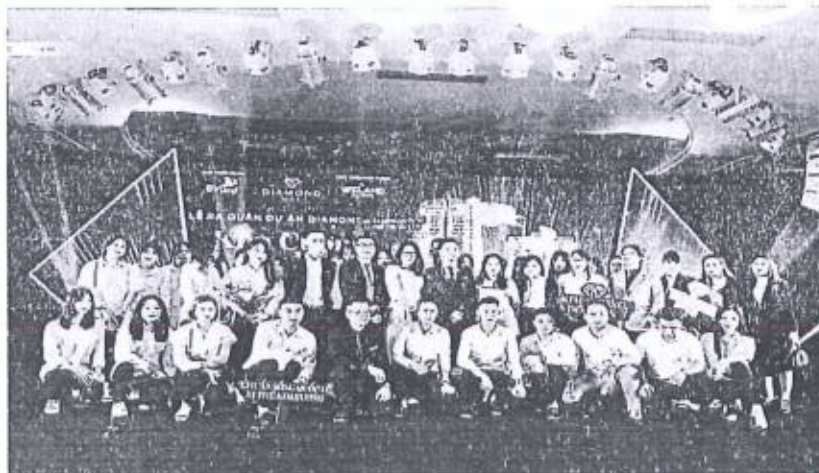


Ảnh: Hình ảnh lễ mở bán dự án BV Diamond Hill. BVL tổ chức các sự kiện bán hàng cao cấp, sang trọng, vừa để nâng cao trải nghiệm cho người mua hàng, vừa để quảng bá hình ảnh Công ty

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Con người là một trong 3 giá trị cốt lõi của Công ty, được coi là tài sản vô giá và là chìa khóa cho sự phát triển bền vững của BV Land. Do đó, Công ty đã ban hành nhiều chính sách giữ chân nhân tài và tăng cường đào tạo nội bộ, quy hoạch và phát triển nguồn nhân lực.

Tiếp tục quan tâm, chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của CBNV; thực hiện tốt các chính sách, chế độ với người lao động, tạo điều kiện để CBNV hoàn thành tốt công tác, nhiệm vụ được giao.



Ảnh: BV Land luôn luôn chú trọng xây dựng đội ngũ nhân sự năng động, chuyên nghiệp.



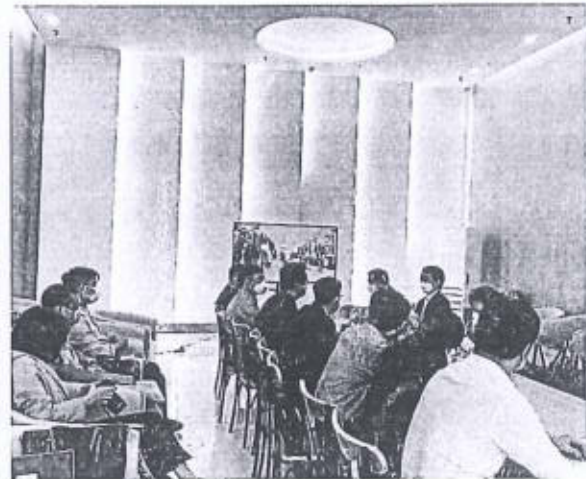
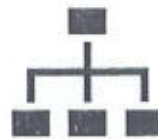
TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn đảm bảo tuân thủ theo các Quy định của Pháp luật Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Công ty luôn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông đã được quy định tại Điều lệ của Công ty.

HOÀN THIỆN HỆ THỐNG QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH

BV Land luôn hướng tới việc hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành theo mô hình công ty niêm yết trong đó chú trọng củng cố và xây dựng hệ thống quản trị rủi ro, kiểm toán nội bộ theo chuẩn mực quốc tế nhằm đạt mục tiêu phát triển an toàn, bền vững



Ảnh: Hoàn thiện hệ thống quản trị điều hành là một trong những trọng tâm trong chiến lược của BV Land

CỦNG CỐ VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC TÀI CHÍNH



Xây dựng cơ chế quản lý tài chính minh bạch, công khai, phục vụ nhu cầu thông tin tài chính cho cổ đông, đối tác, khách hàng...
Tìm kiếm cơ hội liên doanh, liên kết với các doanh nghiệp trong và ngoài nước để tăng quy mô, mở rộng thị trường.

TRÁCH NHIỆM CÔNG ĐỒNG

Công ty luôn đề cao tinh thần trách nhiệm với môi trường, xã hội, quan tâm đến lợi ích cộng đồng.



ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn có ý thức gìn giữ bảo vệ môi trường. Các hoạt động kinh doanh luôn hướng đến “xanh - sạch - bền vững”, không thải ra các chất thải có hại và tuyệt đối thận trọng trong việc sử dụng nguyên vật liệu có thể gây hại cho sức khỏe và sự an toàn của con người.

ĐỐI VỚI XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Là một đơn vị kinh doanh gắn liền với lợi ích của cộng đồng và khách hàng, vì vậy trách nhiệm xã hội là một trong những yếu tố Công ty hết sức coi trọng. Công ty luôn có ý thức trách nhiệm đối với môi trường, cộng đồng và xã hội nhằm mang lại lợi ích hài hòa cho doanh nghiệp, người lao động, các đối tác vì sự phát triển bền vững. Công ty cũng phối hợp với Quỹ Trắng Xanh của BV Group thực hiện nhiều chương trình ủng hộ, từ thiện cho cộng đồng.



PHÁT ĐỘNG

TẾT TRỒNG CÂY “ĐỜI ĐỜI NHỚ ƠN BÁC HỒ” NĂM 2022

CHÀO MỪNG ĐẠI HỘI ĐOÀN CÁC CẤP, NHIỆM KỲ 2022 - 2027

Bắc Giang, ngày 12 tháng 02 năm 2022

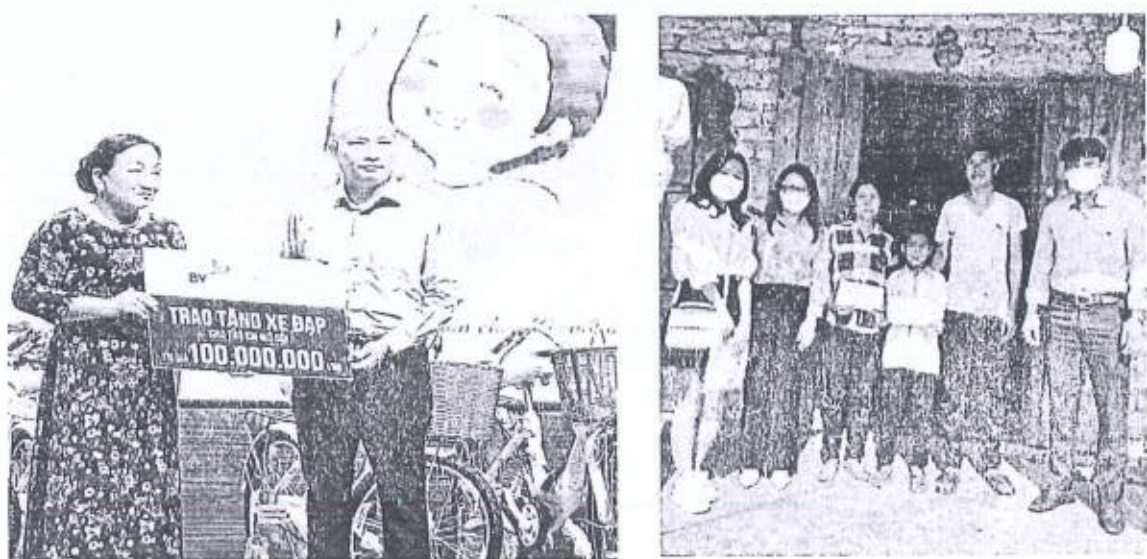


Ảnh: Tập đoàn Bách Việt Và Tỉnh đoàn Bắc Giang trao tặng 30 nghìn cây keo cho Huyện đoàn Việt Yên và Huyện đoàn Sơn Động năm 2022. Hàng năm, cán bộ nhân viên Công ty BV Land

đều tham gia nhiệt tình vào các chương trình thiện nguyện và phong trào bảo vệ môi trường do Tập đoàn Bách Việt tổ chức.



Ảnh: Công ty Cổ phần BV Land luôn luôn chú trọng đến việc giữ gìn, bảo vệ môi trường xanh-sạch-đẹp



Ảnh: Hình ảnh một số hoạt động thiện nguyện gần đây của Công ty

11. Chính sách đối với người lao động bn

Số lượng người lao động trong Công ty

Công ty Cổ phần BV Land luôn xem nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi và là tài sản quý giá của Công ty. Chính sách nhân sự của BVL được xây dựng với mục đích biến nguồn nhân lực trở thành một ưu thế cạnh tranh hàng đầu. Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng

quyết định sự phát triển lâu dài và bền vững, do vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, năng động.

Tại thời điểm 31/12/2023, số lượng cán bộ nhân viên, công nhân của Công ty mẹ là 48 người, giảm 23,8% so với cùng kỳ. Cơ cấu nhân sự của Công ty cụ thể như sau:

Bảng 16 : Cơ cấu nhân sự của BVL – Công ty mẹ

Phân loại lao động	Năm 2021		Năm 2022		12T/2023	
	Số người	Tỷ lệ	Số người	Số người	Số người	Tỷ lệ
1. Theo trình độ	46	100%	63	100%	48	100%
Trên đại học	2	4,3%	2	3%		
Đại học	40	87%	58	92%	42	88%
Cao đẳng + Khác	4	8,7%	3	5%	6	12%
2. Theo tính chất hợp đồng lao động	46	100%	63	100%	48	100%
Lao động thường xuyên	46	100%	63	100%	48	100%
Lao động thời vụ	0	-	0	-	0	-

Nguồn: BVL

Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 6 ngày/tuần (thứ 7 làm việc luân phiên cách tuần), thực hiện nghỉ vào ngày Chủ nhật, thời gian nghỉ trưa là 1h đối với cán bộ văn phòng. Khi có yêu cầu công việc, nhân viên công ty có thể đăng ký làm thêm giờ và được đảm bảo chi trả lương làm thêm giờ hoặc nghỉ bù theo đúng quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng lao động.
- Điều kiện làm việc: BV Land quyết tâm trở thành Công ty có điều kiện lao động hàng đầu – nơi các công việc được nung nấu bởi tinh thần trách nhiệm, hợp tác và tôn trọng lẫn nhau, nơi con người được tự do làm việc, sáng tạo và tìm thấy niềm vui, ý nghĩa, giá trị trong công việc. Công ty xây dựng hệ thống văn phòng, địa điểm làm việc đảm bảo an toàn sức khỏe, thoải mái và thuận tiện cho CBNV, thiết kế không gian xanh – sạch – đẹp, cung cấp đầy đủ phương tiện làm việc, trang thiết bị cho người lao động; đồng thời tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn vệ sinh lao động.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo:

- Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài với Công ty. Chính sách tuyển dụng của BV Land được xây dựng nhằm mục tiêu thu hút nhân tài, bổ sung và đáp ứng nhanh chóng, kịp thời nhu cầu nhân lực của Công ty. Hệ thống quy trình tuyển dụng được thiết lập nhằm giúp Công ty tuyển chọn đúng người, giúp người lao động nhanh chóng hội nhập, làm quen và nắm bắt công việc. Đồng thời, Công ty không ngừng nỗ lực nâng cao trải nghiệm ứng viên, xây dựng thương hiệu tuyển dụng, tiến tới trở thành nhà tuyển dụng có thương hiệu uy tín trên thị trường nhân lực. Những lao động đảm nhận vị trí cao được Công ty chọn lựa kỹ càng nhằm đáp ứng được năng lực trình độ và kinh nghiệm theo yêu cầu của công việc.
- Đào tạo: Cùng với chính sách tuyển dụng, BV Land xây dựng chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực với mục tiêu nâng cao năng lực của người lao động, quy hoạch và phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa có khả năng đảm nhận các vị trí mới, cao hơn và chủ chốt trong tương lai. Để đáp ứng mục tiêu đó, trong 6 tháng đầu năm 2023, Công ty đã triển khai 13 khóa đào tạo tập trung với tổng số 23,5 giờ. Các khóa đào tạo trên do trực tiếp các giảng viên nội bộ của Công ty thực hiện hoặc thuê ngoài với nội dung đa dạng liên quan tới: (i) cập nhật, bổ sung kiến thức chuyên môn, (ii) phát triển kỹ năng, (iii) tìm hiểu về văn hóa doanh nghiệp. Để nâng cao chất lượng đào tạo, Công ty cũng quan tâm tới việc xây dựng đội ngũ giảng viên nội bộ có đầy đủ chuyên môn và kỹ năng đồng thời khuyến khích người lao động phát triển văn hóa đọc, chia sẻ kiến thức và đào tạo lẫn nhau.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi:

- Chính sách lương: Hệ thống lương thưởng được xây dựng dựa trên (i) vị trí chức danh, (ii) đánh giá năng lực và (iii) hiệu quả công việc và thành tích của người lao động. Thông qua đó, người lao động được trả lương công bằng, có động lực để nâng cao năng lực, hiệu quả công việc nhằm nâng cao thu nhập. Công ty chi trả tiền lương hàng tháng cho người lao động đầy đủ và đúng hạn. Đồng thời, đóng bảo hiểm xã hội và thực hiện các chế độ cho người lao động theo đúng quy định của pháp luật. Công ty tổ chức đánh giá thành tích và xét nâng lương hàng năm cho người lao động theo đúng quy định của Công ty và pháp luật hiện hành. Người lao động được chi trả một lần vào thời gian từ ngày 05 đến ngày 10 hàng tháng. Việc nâng lương hàng năm được thực hiện theo quy định của Nhà nước hiện hành.
- Chính sách thưởng: Nhằm khuyến khích động viên và ghi nhận thành tích, cống hiến của cán bộ công nhân viên trong Công ty giúp gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, Công ty đã xây dựng hệ thống khen thưởng cấp Công ty hàng năm để vinh danh các cá nhân và tập thể xuất sắc; quyết định khen thưởng đột xuất với các cá nhân và phòng/ban có thành tích đặc biệt trong công việc. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của các cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh,

chống lãng phí. Hình thức khen thưởng cũng rất đa dạng. Bên cạnh thưởng bằng tiền mặt, hiện vật, Công ty còn tổ chức khen thưởng bằng những chuyến du lịch nước ngoài khi có điều kiện, cho người lao động được mua nhà với chính sách ưu đãi...

- Bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp được Công ty trích nộp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Công ty thực hiện các chế độ bảo đảm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ công nhân viên. Công ty luôn chú trọng đến vấn đề an toàn lao động cho lao động trực tiếp sản xuất. Các chế độ bảo hiểm cho người lao động được Công ty thực hiện đầy đủ theo Luật lao động. Vào các ngày lễ, tết, ... Công ty luôn tổ chức đi tham quan, nghỉ mát định kỳ cho CBNV trong Công ty. Công ty cũng tiến hành thăm hỏi tặng quà các dịp hiếu, hỷ, sinh con của CBNV, tổ chức các hoạt động văn hóa doanh nghiệp gắn kết tinh thần của CBNV.
- Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động: Chăm lo đời sống và giữ chân những người lao động giỏi, các cán bộ lãnh đạo xuất sắc luôn là mối quan tâm hàng đầu của BVL. Việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được xem là công cụ đắc lực trong việc khuyến khích tinh thần lao động sáng tạo, tận tâm đồng thời giữ chân người lao động, chống chảy máu chất xám. Năm 2021, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, Công ty đã phát hành thành công 1.100.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, qua đó tạo điều kiện cho người lao động tham gia đầu tư vào cổ phần Công ty với giá mua ưu đãi, kịp thời ghi nhận, cổ vũ tinh thần lao động sáng tạo của người lao động trong Công ty. BVL xác định mục tiêu phát hành và đối tượng tham gia mua cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động như sau:
 - Mục tiêu: Tạo động lực, thu hút và gắn kết người lao động với lợi ích của Công ty.
 - Đối tượng tham gia: Đối tượng được tham gia cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP là các cán bộ nhân viên có tên trong danh sách người lao động trong Công ty tính đến thời điểm phân bổ cổ phiếu ESOP, có thời gian làm việc tại Công ty tối thiểu 1 năm, có cam kết tiếp tục làm việc và tuân thủ các quy chế, nội quy lao động của Công ty.

12. Chính sách cổ tức

Cổ tức là mối quan tâm hàng đầu của các nhà đầu tư, người góp vốn vào Công ty. Căn cứ theo Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty, chính sách phân phối cổ tức sẽ do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty tiến hành trả cổ tức cho các cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Khi trả cổ tức, Công ty vẫn phải đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

- Cổ đông được chia cổ tức tương đương ứng với phần vốn góp Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Tình hình chi trả cổ tức thời gian gần đây: Trong các năm trước, Công ty không thực hiện chi trả cổ tức, do chưa đạt được kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Bảng 17 : Chính sách cổ tức của BVL

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tỷ lệ cổ tức chi trả	0%	0%	0%
Tỷ lệ cổ tức chi trả /lợi nhuận sau thuế	0%	0%	0%

Nguồn: BVL

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

❖ Thông tin về đợt phát hành cổ phần có thu tiền mua cổ phần gần nhất:

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần BV Land
- Loại cổ phần phát hành: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phần: 10 000 đồng
- Thời gian: Tháng 12 năm 2021
- Số lượng cổ phần phát hành: 1.100.000 cổ phần
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
- Đối tượng phát hành: Các đối tượng theo phê duyệt của Nghị quyết ĐHDCĐ số 03/2021/NQ/ĐHDCĐ-BVL ngày 04/10/2021
- Cơ quan chấp thuận phát hành: UBCKNN
- Số lượng cổ phiếu phát hành thành công: 1.100.000 cổ phần

❖ Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được:

Căn cứ báo cáo tình hình sử dụng vốn của đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động từ 220.000.000.000 đồng lên 231.000.000.000 đồng từ ngày 17/12/2021 đến ngày 17/06/2022 đã được kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam số: 678/BCKT-TC/NV7 ngày 06/08/2022: Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động sẽ được Công ty sử dụng để thanh toán các hợp đồng thi công, cụ thể như sau:

(Handwritten mark)

STT	Diễn giải	Số tiền (đồng)
A	Thu phát hành	11.000.000.000
	Tiền thu từ đợt phát hành	11.000.000.000
B	Chi phí sử dụng vốn	11.000.000.000
1	Chi phí phát hành	286.000.000
2	Thanh toán các hợp đồng thi công	11.286.000.000
C	Số tiền chưa sử dụng	-

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có.

16. Thông tin về cam kết của tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích: Có

Công văn số: 25/2023/VBCĐ-BVL ngày 05/09/2023 của Công ty Cổ phần BV Land cam đoan không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động SXKD của Công ty

Theo số liệu báo cáo của BVL, hoạt động kinh doanh của Công ty có nhiều khởi sắc, quy mô tài sản và lợi nhuận sau thuế duy trì mức tăng trưởng tốt, cụ thể như sau:

Bảng 18: Kết quả hoạt động kinh doanh của BVL – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%Tăng/ giảm	12T/2023
Tổng tài sản	440.303,1	704.086,4	59,9%	682.923,06

Doanh thu thuần	322.959,8	266.070,8	(17,6%)	8.051,10
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	33.194,3	29.754,1	(10,4%)	33.306,94
Lợi nhuận khác	(57,7)	79,9	(238,5%)	62,90
Lợi nhuận trước thuế	33.136,6	29.834	(10,0%)	33.369,84
Lợi nhuận sau thuế	27.851,9	23.930,9	(14,1%)	33.369,84
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ LNST/vốn chủ sở hữu bình quân	11,08%	5,28%	(52,3%)	5,11%

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 19: Kết quả hoạt động kinh doanh của BVL – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% Tăng/ giảm	12T/2023
Tổng tài sản	517.556,2	1.825.459,6	252,7%	1.459.931,9
Doanh thu thuần	599.622,3	1.158.344,5	93,2%	1.035.173,2
Lợi nhuận từ HĐKD	29.258,1	117.061,1	300,1%	66.072,2
Lợi nhuận khác	1.437,5	53.309,7	3.608,5%	6.356,1
Lợi nhuận trước thuế	30.695,7	170.370,8	455,0%	72.428,3
Lợi nhuận sau thuế	23.043,2	144.087	525,3%	54.908,4
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ LNST/vốn chủ sở hữu	8,18%	23,63%	188,67%	5,83%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

Giai đoạn 2020-2022 là giai đoạn đầy khó khăn đối với nền kinh tế thế giới. Tăng trưởng kinh tế thế giới chịu nhiều tác động tiêu cực của đại dịch Covid-19 cộng với xung đột Nga - Ukraine đã làm thay đổi mạnh mẽ cuộc sống của hàng tỷ người trên toàn thế giới, cũng như tác động tới môi trường kinh doanh, ảnh hưởng trực tiếp tới toàn bộ nền kinh tế. Biến đổi khí hậu, thiên tai, lũ lụt,

sạt lở, giông lốc, giá cả nguyên vật liệu leo thang từng ngày, chuỗi cung ứng đứt gãy, sức mua suy giảm nghiêm trọng.

Năm 2021 là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản. Riêng với Công ty CP Sản xuất Thương mại dịch vụ Đồng Nai – đơn vị thành viên của BV Land, hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ gần như đóng băng trong quý 3 và tháng đầu quý 4/2021 do đại dịch Covid bùng phát mạnh mẽ tại các tỉnh phía Nam. Tuy vậy, bằng quyết tâm và nỗ lực của toàn thể CBNV cùng Ban lãnh đạo, ngay sau khi giãn cách xã hội được nới lỏng, Công ty đã nhanh chóng khôi phục trở lại hoạt động kinh doanh và đạt được kết quả rất đáng khích lệ, đóng góp không nhỏ vào kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất của BV Land.

Ngay từ đầu năm 2021, Hội đồng quản trị Công ty đã chủ trì xây dựng các kịch bản điều hành nhằm ứng phó linh hoạt với các tình huống. Chính vì vậy, mặc dù chính sách phong tỏa, giãn cách xã hội áp dụng ở nhiều nơi trên cả nước, BV Land vẫn luôn chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh, giữ vững các mục tiêu đã cam kết trước ĐHCĐ thường niên. Vượt qua những khó khăn, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất của BV Land đạt gần 600 tỷ, tuy chỉ đạt 89,3% kế hoạch năm, nhưng tăng 92,14 % so với năm 2020 trong bối cảnh nền kinh tế có nhiều khó khăn. Kết quả này đến từ nỗ lực hoàn thành đúng tiến độ thi công đã cam kết của BV Land với chủ đầu tư và khôi phục mạnh mẽ hoạt động bán hàng của Công ty con sau thời gian phong tỏa. Đặc biệt chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế tăng 249% so với cùng kỳ và đạt 100% so kế hoạch được giao.

Năm 2022, mặc dù chỉ tiêu doanh thu lợi nhuận chưa đạt được kết quả như kỳ vọng nhưng đảm bảo an toàn, thể hiện sự linh hoạt và nỗ lực lớn của Công ty trong điều kiện bất lợi của thị trường bất động sản. Cụ thể: doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất của BV Land đạt gần 1.158,3 tỷ đồng, tăng 93% so với cùng kỳ năm 2021. Lợi nhuận sau thuế đạt 144,1 tỷ đồng tăng 525,3% so với cùng kỳ giúp BVL hoàn thành 88,8% kế hoạch lợi nhuận cả năm 2022.

Những con số này đã phản ánh sự nỗ lực rất lớn của tập thể CBNV Công ty và sự chỉ đạo, điều hành hiệu quả của Ban điều hành Công ty. Các chỉ tiêu kinh tế tài chính thể hiện sự phát triển bền vững có chất lượng của Công ty.

- Ý kiến của tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

a) Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

↳ Những thuận lợi về hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Thị trường bất động sản với những tiềm năng to lớn tạo điều kiện cho việc triển khai các công trình, dự án.
- Uy tín, năng lực của Công ty trên thị trường Bất động sản được nâng cao nên được nhiều chủ đầu tư trong ngành biết đến;
- Công tác tiến độ, chất lượng và an toàn được thực hiện tốt;

- Công ty vẫn đạt được kết quả bán hàng tích cực nhờ sản phẩm phù hợp, chính sách bán hàng linh hoạt, đáp ứng đúng nhu cầu của khách hàng.
- ⚡ **Những khó khăn về hoạt động kinh doanh của Công ty:**
- Dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (Covid-19) bùng phát mạnh và diễn biến khó lường đầu năm 2022 trên phạm vi toàn quốc đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi hoạt động của Công ty;
- Giá nguyên vật liệu tăng cao: Năm 2021, giá cát đã tăng 12% so với cùng kỳ 2020. Giá sắt thép, xi măng cũng tăng mạnh, khiến chỉ số giá xây dựng tăng 4,34% so với cùng kỳ năm 2020;
- Nguồn vốn tự có dành cho đầu tư của Công ty còn nhỏ, khả năng huy động vốn chưa cao,... nên đã ảnh hưởng đến công tác xúc tiến và chuẩn bị đầu tư các Dự án, dẫn đến việc có thể bỏ lỡ những cơ hội tốt;

b) Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:

Với sự hình thành các biến chủng mới, dự kiến đại dịch Covid-19 tiếp tục kéo dài trong năm 2022, cùng với đó là tình trạng bất bình đẳng trong tiếp cận và phân phối vắc xin ở quy mô toàn cầu chưa thể giải quyết dứt điểm. Tình trạng khó kiểm soát của dịch bệnh tác động tiêu cực, kéo dài đến kinh tế toàn cầu sẽ làm thay đổi trật tự, cấu trúc kinh tế, phương thức quản trị, tổ chức hoạt động kinh tế và đời sống xã hội thế giới. Vì vậy, Công ty luôn chủ động chuẩn bị kịch bản tốt nhất để ứng phó với những biến động có thể tác động lớn tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Thực hiện việc tăng vốn thành công sẽ giúp gia tăng năng lực tài chính cũng như khả năng cạnh tranh của Công ty trong việc phát triển các dự án và tham gia đấu thầu các dự án lớn. Ngoài ra, năng lực vốn lớn sẽ giúp hoạt động kinh doanh của Công ty bắt nhịp tốt hơn với những biến động của thị trường, qua đó gia tăng thu nhập cho Công ty trong thời gian tới.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

a) Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:

❖ **Báo cáo về vốn điều lệ:**

Công ty Cổ phần BV Land hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008 với vốn điều lệ ban đầu là 20 tỷ đồng. Đến nay, Công ty đã thực hiện 5 lần tăng vốn và được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 08/09/2022. Vốn thực góp của BVL đến thời điểm hiện nay là 573.128.000.000 đồng.

Bảng 20: Báo cáo về vốn điều lệ của BVL

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Vốn điều lệ	231.000	573.128	573.128

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC Quý IV/2023 của Công ty lập

❖ **Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty:**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty là nguồn vốn góp của cổ đông và nguồn vốn để lại hàng năm từ lợi nhuận sau thuế của Công ty. Với hiệu quả hoạt động kinh doanh vượt trội, nguồn vốn để lại lợi nhuận sau thuế đang là nguồn vốn tài trợ chính cho hoạt động kinh doanh, đầu tư phát triển của Công ty. Tình hình nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty qua các năm như sau:

Bảng 21: Nguồn vốn chủ sở hữu của BVL – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% Tăng/giảm	12T/2023
1. Vốn góp của chủ sở hữu	231.000	573.128	148,11%	573.128
2. Thặng dư vốn cổ phần	0	(286)	-	-286
3. Quỹ đầu tư phát triển	3.250,4	10.213,4	214,22%	10.213,40
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	36.310,0	53.069,6	46,16%	86.200,70
Tổng Cộng	270.560,4	636.124,9		669.256,10

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 22: Nguồn vốn chủ sở hữu của BVL – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% Tăng/giảm	12T/2023
1. Vốn góp của chủ sở hữu	231.000	573.128	148,1%	573.128
2. Thặng dư vốn cổ phần	0	(286)	-	-286
3. Quỹ đầu tư phát triển	4.843,4	12.035,97	148,5%	12.614,20
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.404,5	140.335,56	452,4%	174.222,56
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	35.173,4	198.124,63	463,3%	201.477,23

Tổng Cộng	296.421,3	923.338,15	961.155,99
-----------	-----------	------------	------------

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

❖ Báo cáo tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty

Bảng 23: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của BVL – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
1. Tài sản ngắn hạn	317.107,54	175.817,58	135.505,46
2. Tài sản dài hạn	123.195,59	528.268,84	547.417,59
Tổng cộng	440.303,13	704.086,42	682.923,06

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 24: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của BVL – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
1. Tài sản ngắn hạn	420.326,85	1.510.164,13	1.150.053,89
2. Tài sản dài hạn	97.229,36	315.295,52	309.878,01
Tổng cộng	517.556,21	1.825.459,65	1.459.931,90

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

Tình hình sử dụng vốn: Công ty cam kết sử dụng vốn hiệu quả, phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng mục đích chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong từng đợt phát hành.

b) Trích khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định được Công ty áp dụng theo phương pháp khấu đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính như sau:

Bảng 25: Thời gian khấu hao ước tính

Chi tiêu	Thời gian trích khấu hao
1. Nhà cửa vật kiến trúc	08-20 năm

2. Máy móc thiết bị	05-08 năm
3. Phương tiện vận tải	05-08 năm
4. Thiết bị văn phòng	03-05 năm

Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng và hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

Phương pháp tính khấu hao, thời gian trích khấu hao được công ty áp dụng thống nhất giữa các năm tài chính và tuân thủ quy định của nhà nước.

c) Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động năm 2020: 14,1 triệu đồng/người/tháng.; Năm 2021: 13,6 triệu đồng/người/tháng và năm 2022: 15,1 triệu đồng/người/tháng, tăng 7% so với 2020 và tăng 11% so với năm 2021. Mức lương này ở mức trung bình cao so với mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác cùng ngành trong địa bàn và luôn đảm bảo quy định của pháp luật về lao động.

Theo số liệu của Tổng cục thống kê năm 2022³, thu nhập bình quân tháng của người lao động là 7 triệu đồng/tháng, thu nhập bình quân của lao động khu vực thành thị là 8,6 triệu đồng/tháng. Cụ thể xét theo ngành:

- Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản: 4 triệu đồng/tháng.
- Công nghiệp và Xây dựng: 7,7 triệu đồng/tháng.
- Dịch vụ: 8,1 triệu đồng/tháng

Như vậy, đây là mức thu nhập trung bình cao so với thu nhập bình quân tháng của người lao động và thu nhập bình quân của lao động khu vực thành thị.

d) Tình hình công nợ

Bảng 26: Các khoản công nợ - Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%tăng giảm	12T/2023
I. Các khoản phải thu	203.417,8	100.461,5	(50,6%)	132.239,33
1. Các khoản phải thu ngắn hạn	203.417,8	100.461,5	(50,6%)	112.648,06

³ (<https://www.gso.gov.vn/tin-tuc-thong-ke/2023/01/thong-cao-bao-chi-tinh-hinh-lao-dong-viec-lam-quy-iv-va-nam-2022/#:~:text=Lao%20%C4%91%E1%BB%99ng%20c%C3%B3%20vi%E1%BB%87c%20l%C3%A0m,Lao%20%C4%91%E1%BB%99ng%20t%E1%BB%AB&text=T%C3%ADnh%20chung%20c%E1%BA%A3%20n%C4%83m%202022,ng%C6%B0%E1%BB%9Di%20so%20v%E1%BB%9Bi%20n%C4%83m%20tr%C6%B0%E1%BB%9Bc>)

2. Các khoản phải thu dài hạn	0	0	0	19.591,27
II. Nợ phải trả	169.742,7	67.961,4	(60,0%)	13.666,93
1. Nợ ngắn hạn	169.742,7	67.961,4	(60,0%)	13.666,93
2. Nợ dài hạn	0	0	0	0

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 27: Các khoản công nợ - Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%tăng giảm	12T/2023
I. Các khoản phải thu	263.183,3	620.814,6	135,89%	522.746,8
1. Các khoản phải thu ngắn hạn	262.493,3	619.584,6	136,04%	521.189,8
2. Các khoản phải thu dài hạn	690,0	1.230	78,26%	1.557,0
II. Nợ phải trả	221.134,9	902.121,5	307,95%	498.775,92
1. Nợ ngắn hạn	205.031,1	524.422,2	155,78%	431.006,16
2. Nợ dài hạn	16.103,8	377.699,3	2.245,4%	67.769,76

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

Các khoản phải thu

Diễn biến các khoản phải thu của Công ty qua các năm như sau:

Bảng 28: Các khoản phải thu – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%tăng giảm	12T/2023
I. Các khoản phải thu ngắn hạn	203.417,8	100.461,5	(50,6%)	112.648,1
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	165.751,6	80.311,3	(51,5%)	40.153,0

2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	15.152,2	431,6	(97,2%)	626,2
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	0	0	-	36.700,0
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	22.709,9	19.914,6	(12,3%)	35.364,8
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(195,9)	(195,9)	0,0%	(195,9)
II. Các khoản phải thu dài hạn khác	0	0	-	19.591,3
Tổng Cộng	203.417,8	100.461,5	(50,6%)	132.239,4

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 29: Các khoản phải thu – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%tăng giảm	12/2023
I. Các khoản phải thu ngắn hạn	262.493,3	619.584,6	136,0%	521.189,8
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	171.246,1	367.884,6	114,8%	131.985,3
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	24.511,8	18.703,9	-23,7%	19.754,5
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	38.000,0	135.900	257,6%	265.529,0
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	28.931,3	118.197	308,5%	124.211,4
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(195,9)	(21.101,1)	10.671,4%	(20.290,3)
II. Các khoản phải thu dài hạn khác	690,0	1.230	78,3%	1.557,0
Tổng Cộng	263.183,3	620.814,6	135,9%	522.746,8

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

Tổng cộng các khoản phải thu của Công ty hợp nhất ghi nhận lần lượt là 263.183,3 triệu đồng năm 2021, 620.814,6 triệu đồng năm 2022 và 562.313,9 triệu đồng tại ngày 30/09/2023. Cơ cấu khoản phải thu của BVL chiếm khoảng 99% là các khoản phải thu ngắn hạn dưới 1 năm, khoảng 1% là phải thu dài hạn. Trong các khoản phải thu ngắn hạn bao gồm 3 khoản chính là Phải thu ngắn hạn của khách hàng, phải thu về cho vay ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn khác.

Bảng 30: Các khoản nợ xấu – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chi tiêu	Năm 2021		Năm 2022		12T/2023		Thời gian quá hạn
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
1	Công ty CP Tư vấn xây dựng quốc tế	64,8	0	64,8	0	64,8	0	8,2 năm
2	Công ty CP Thương mại và Kinh doanh chế biến lâm Nam Hùng	80,0	0	80,0	0	80,0	0	8,2 năm
3	Công ty CP Xây dựng Khang Minh	51,1	0	51,1	0	51,1	0	8,2 năm
4	Tổng Cục CS QLHC về TTXH	-	-	1.217	0	1.217	0	-
5	Phạm Trường Giang	-	-	2.788	0	2.788	0	-
6	Nguyễn Văn Hải	-	-	1.437	0	1.437	0	-
7	Hoàng Văn Hà	-	-	810,8	0	810,8	810,8	-
8	Công ty CP Tư vấn Xây dựng công nghiệp và Đô thị Việt Nam	-	-	198,8	0	198,8	0	-

9	Các khách hàng khác	-	-	17.933,3	3.479	17.933,3	3.479	-
Tổng Cộng		195,9	0	24.580	3.479	24.580	4.290	

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 31: Tình hình trích lập dự phòng phải thu khó đòi – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chi tiêu	Năm 2021		Năm 2022		12T/2023	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1	Công ty CP Tư vấn xây dựng quốc tế	64,8	64,8	64,8	64,8	64,8	64,8
2	Công ty CP Thương mại và Kinh doanh chế biến lâm Nam Hùng	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
3	Công ty CP Xây dựng Khang Minh	51,1	51,1	51,1	51,1	51,1	51,1
4	Tổng Cục CS QLHC về TTXH	-	-	1.217	1.217	1.217	1.217
5	Phạm Trường Giang	-	-	2.788	2.788	2.788	2.788
6	Nguyễn Văn Hải	-	-	1.437	1.437	1.437	1.437
7	Hoàng Văn Hà	-	-	810,8	810,8	810,8	
8	Công ty CP Tư vấn Xây dựng công nghiệp và Đô thị Việt Nam	-	-	198,8	198,8	198,8	198,8
9	Các khách hàng khác	-	-	17.933,3	14.454,3	17.933,3	14.454,3
Tổng Cộng		195,9	195,9	24.580	21.101	24.580	20.291

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 32: Một số chỉ tiêu tài chính – Hợp nhất

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
1	Hệ số thanh toán hiện tại	2,05	2,88	2,67
2	Hệ số thanh toán nhanh	1,76	1,75	1,42
3	Hệ số thanh toán tức thời	0,19	0,28	0,07
4	Thu nhập sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	8,18%	23,63%	5,83%
5	Thu nhập sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	5,16%	12,3%	3,34%
6	Thu nhập sau thuế/Doanh thu (ROS)	3,84%	12,44%	5,30%

Nguồn: BVL

Các khoản phải trả

- Diễn biến các khoản phải trả của BVL trong 02 năm qua như sau:

Bảng 33: Nợ phải trả của BVL – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022		12T/2023
			Giá trị	% thay đổi	Giá trị
I	Nợ ngắn hạn	169.742,7	67.961,4	(60,0%)	13.666,93
1	Phải trả người bán	75.445,9	36.441,6	(51,7%)	11.672,67
2	Người mua trả tiền trước	0	0	-	-
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.629,3	2.442,9	49,9%	108,79
4	Phải trả người lao động	2.056,5	2.678,7	30,3%	883,15
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	35,1	0	(100,0%)	-
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	0	-	-
7	Các khoản phải trả khác	259,8	237,3	(8,7%)	392,63
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	89.495,2	25.352,9	(71,7%)	-
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	820,9	807,8	(1,6%)	609,70

II	Nợ dài hạn	0	0	-	-
	TỔNG CỘNG	169.742,7	67.961,4	(60,0%)	13.666,93

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 34: Nợ phải trả của BVL – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chi tiêu	Năm 2021	Năm 2022		12T/2023
			Giá trị	% thay đổi	Giá trị
I	Nợ ngắn hạn	205.031,0	524.422,2	155,8%	431.006,16
1	Phải trả người bán	77.372,3	125.384,1	62,1%	25.399,07
2	Người mua trả tiền trước	0	130.904,9	-	80.502,42
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.997,3	16.478,6	312,2%	12.286,08
4	Phải trả người lao động	4.882,6	10.490,2	114,8%	3.122,64
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	197,5	4.634,1	2.246,4%	2.845,30
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	456,5	860,2	88,4%	758,70
7	Các khoản phải trả khác	4.229,6	31.972,6	655,9%	51.461,69
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	111.904,7	201.192,5	79,8%	251.188,93
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.990,5	2.504,9	25,8%	3.441,32
II	Nợ dài hạn	16.103,8	377.699,3	2.245,4%	67.769,76
1	Doanh thu chưa thực hiện	0	0	-	-

2	Phải trả dài hạn khác	15.435,4	29.816,5	93,2%	30.168,14
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	0	345.715	-	34.604,15
4	Dự phòng phải trả dài hạn	668,4	2.167,7	224,3%	2.997,47
	TỔNG CỘNG	221.134,8	902.121,5	308,0%	498.775,92

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập
Tổng nợ phải trả của Công ty hợp nhất tính đến năm 2021 là 221.134,8 triệu đồng, chiếm 42,73% trong tổng nguồn vốn. Các khoản nợ này chủ yếu là các khoản nợ ngắn hạn dưới 01 năm. Sang năm 2022, tổng nợ phải trả của Công ty là 902.121,5 triệu đồng, chiếm 49,42% trong tổng nguồn vốn. Trong đó, cơ cấu các khoản nợ ngắn hạn bao gồm 3 khoản chính là phải trả người bán 125.384,1 triệu đồng (chiếm 13,9% tổng nợ), người mua trả tiền trước tăng 130.904,9 triệu đồng so với 2021 (chiếm 14,51% tổng nợ) và khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn 201.192,5 triệu đồng (chiếm 22,3% tổng nợ).

Tại ngày 31/12/2023, tổng nợ phải trả của công ty giảm xuống còn 498.775,92 triệu đồng, chiếm 34,16% tổng nguồn vốn. Nợ ngắn hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nợ, trong đó khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn nhất 251.188,93 triệu đồng, chiếm 50,36% tổng nợ.

Bảng 35: Các khoản vay của BVL – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chi tiết	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
I	Vay ngắn hạn	89.495,2	25.352,9	0
1	Ngân hàng TMCP Vietcombank – CN Thanh Xuân	20.352,0	2.739,9	0
2	Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Đống Đa	4.037,5	0,0	0
3	Ngân hàng liên doanh Việt Nga – CN Sở giao dịch	65.105,7	22.612,9	0
II	Vay dài hạn	0	0	0
1	Vay dài hạn	0	0	0
2	Nợ dài hạn	0	0	0
	Tổng dư nợ vay	89.495,2	25.352,95	0

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2020, 2021, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 36: Các khoản vay của BVL – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chi tiêu	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
I	Vay ngắn hạn	111.904,7	201.192,5	251.188,9
1	Ngân hàng TMCP Vietcombank – CN Thanh Xuân	20.352,0	2.739,9	-
2	Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Đống Đa	4.037,6	-	-
3	Ngân hàng liên doanh Việt Nga – CN Sở giao dịch	65.105,6	22.612,9	-
4	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Đống Đa	20.000,0	-	-
5	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Biên Hòa	2.409,5	15.839,6	15.675,00
6	Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Hòa Lạc	-	160.000	104.207,10
7	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	-	-	29.700,00
8	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn VN - CN Huyện Nhơn Trạch	-	-	7.106,80
9	Công ty CP Tập Đoàn Bách Việt	-	-	24.500,00
10	Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Hà Thành	-	-	70.000,00
II	Vay dài hạn		345.715	34.604,1
1	Vay dài hạn	-	345.715	34.604,1
1.1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành	-	241.507,9	34.604,1
1.2	Ngân hàng TMCP Quân đội – PGD Hòa Lạc	-	104.207,1	-
	Tổng dư nợ vay	111.904,7	546.907,5	285.793

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

- Tình hình thanh toán các khoản nợ
 - + Đối với các khoản công nợ phải trả, Công ty thực hiện nghiêm túc nhiệm vụ xác nhận, đối chiếu công nợ với các khách hàng, nhà cung cấp. Các khoản nợ phải trả được công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn.
 - + Công ty không có các khoản nợ quá hạn, không vi phạm các hợp đồng/cam kết.

Các khoản phải nộp theo luật định:

Bảng 37: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Thuế, các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Thuế GTGT	0	1.194,3	82,4
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.606,2	1.210,5	
Thuế thu nhập cá nhân	23,0	38,2	26,3
Tổng	1.629,2	2.442,9	108,8

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 38: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Thuế GTGT	-	1.348,3	1.226,2
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.974,1	15.072,2	11.013,44
Thuế thu nhập cá nhân	23,2	58,1	46,4
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-
Tổng	3.997,3	16.478,6	12.286,08

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

- Tuân thủ theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.

❖ Trích lập các quỹ

Việc trích lập các quỹ của Công ty tuân thủ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và được Đại hội đồng Cổ đông quyết định trên cơ sở đề xuất của Hội đồng quản trị. Tình hình trích lập các quỹ của Công ty trong 02 năm qua như sau:

Bảng 39: Số dư các quỹ của BVL – Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Quỹ khen thưởng phúc lợi	820,9	807,8	609,7
Quỹ đầu tư phát triển	3.250,4	10.213,4	10.213,4
Tổng	4.071,3	11.021,2	10.823,1

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2020, 2021, BCTC riêng Quý IV/2023 của Công ty lập

Bảng 40: Số dư các quỹ của BVL – Hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.990,5	2.504,9	3.441,3
Quỹ đầu tư phát triển	4.843,4	12.035,9	12.614,18
Tổng	6.833,9	14.540,8	16.055,48

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.

Không có

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 41: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	Theo BCTC riêng			Theo BCTC hợp nhất		
			2021	2022	12T/2023	2021	2022	12T/2023
I	Khả năng thanh toán							
1	Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn</i>	Lần	1,87	2,59	9,91	2,05	2,88	2,67
2	Hệ số khả năng thanh toán nhanh <i>(tài sản ngắn hạn- hàng tồn kho)/ nợ ngắn hạn</i>	Lần	1,71	2,47	9,13	1,76	1,75	1,42
II	Cơ cấu vốn							
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	38,55	9,65	2	42,73	49,42	34,16
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	62,74	10,68	2,04	74,60	97,7	51,89
III	Năng lực hoạt động							
1	Vòng quay tổng tài sản <i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>	Lần	0,91	0,47	0,01	1,34	0,99	0,63
2	Vòng quay vốn lưu động <i>Doanh thu thuần/ Tổng tài sản ngắn hạn bình quân</i>	Lần	1,41	1,08	0,05	1,72	1,2	0,78
3	Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân</i>	Lần	11,88	12,80	0,51	9,56	2,84	1,52
IV	Khả năng sinh lời							
1	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) <i>Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần</i>	%	8,62	8,99	414,48	3,84	12,44	5,3

2	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): <i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân</i>	%	7,89	4,18	4,81	5,16	12,3	3,34
3	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên Vốn chủ sở hữu (ROE) <i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</i>	%	11,08	5,28	5,11	8,18	23,63	5,83
4	Thu nhập trên cổ phần	đồng/ cổ phần	1.254	417	582	841	2.169	649,19

Nguồn: Tính toán từ BCTC riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022, BCTC riêng và hợp nhất Quý IV/2023 của Công ty lập

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023: 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 tại ngày 30/06/2023, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 riêng giữa niên độ.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023: 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 tại ngày 30/06/2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính riêng năm 2022: 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 31/12/2022, 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.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022: Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính

hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính riêng năm 2021: 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.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021: 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 trong 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.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty Cổ phần BV Land năm 2023, Đại hội đồng cổ đông công ty đã thông qua kết quả SXKD năm 2022 kế hoạch SXKD năm 2023 như sau:

Bảng 42: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của BVL

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023 – Công ty mẹ	Kế hoạch năm 2023 – Hợp nhất	% tăng/giảm so với kết quả năm 2022 – Công ty mẹ	% tăng/giảm so với kết quả năm 2022 – Công ty hợp nhất
1	Doanh thu thuần	29.493	1.053.767	(88,92%)	(9,03%)
2	Lợi nhuận sau thuế	21.618	49.138	(9,67%)	(65,90%)
3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	73,30%	4,66%	714,96%	(62,51%)
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu bình quân	3,34%	5,18%	(36,70%)	(78,06%)
5	Tỷ lệ cổ tức	0%	0%	-	-

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của BVL

- Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên: Nghị quyết số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 21/04/2023 của Đại hội đồng cổ đông thông thường niên năm 2023.

Cần cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Trên cơ sở dự báo môi trường kinh doanh và đánh giá các cơ hội và thách thức đối với hoạt động của BVL, Ban Điều hành đã xây dựng các định hướng để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên. Cụ thể tập trung vào các nội dung sau:

- Lĩnh vực kinh doanh BĐS: Với một loạt dự án tại các tỉnh thành như Hà Nội, Bắc Giang, Phú Thọ, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Đồng Nai, Ninh Thuận... đang được BV Land khảo sát, nghiên cứu và chuẩn bị đầu tư, trong năm 2022 - 2023 BV Land đặt mục tiêu có thêm từ 4 – 6 dự án mới được giao chủ đầu tư. Đồng thời Công ty sẽ đẩy mạnh công tác bán hàng tại các dự án Diamond Hill và Bavella Lạc Ngàn.
- Lĩnh vực thi công xây lắp: Khách hàng của BVL trong lĩnh vực này là các khách hàng quen thuộc và là các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính tốt. Tiếp tục thực hiện các hợp đồng đã ký kết và ký thêm hợp đồng mới theo nhu cầu của khách hàng.
- Lĩnh vực kinh doanh xe máy: Đây là một lĩnh vực chủ lực tạo doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Công ty luôn chú trọng đầu tư nguồn lực và giám sát thường xuyên.
- Lĩnh vực kinh doanh xăng dầu: Địa điểm kinh doanh có vị trí phù hợp, khách hàng quen thuộc thân thiết nhiều năm. Mức doanh thu hàng năm tương tự.
- Lĩnh vực cho thuê mặt bằng: Khách hàng ổn định đã ký hợp đồng thuê dài hạn nhiều năm.

Để đạt được các mục tiêu trong năm 2022, Ban Điều hành đã tập trung triển khai một số các biện pháp sau:

- Tiếp tục cải tiến, hoàn thiện các chính sách, quy trình cũng như cơ cấu bộ máy nhân sự.
- Xây dựng các phương án, kịch bản khác nhau để ứng phó với các thay đổi trong môi trường kinh doanh nhiều biến động
- Đầu tư thận trọng, đa dạng nguồn vốn để tài trợ phát triển dự án
- Tiết kiệm chi phí, đảm bảo sử dụng ngân sách tối ưu đạt hiệu quả kinh doanh

Đánh giá của Tổ chức tư vấn

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu, phân tích và đánh giá về hoạt động kinh doanh của BVL cũng như lĩnh vực dịch vụ Công ty. BVL đảm bảo rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi nhận thấy rằng, các kế hoạch mà BVL đặt ra đã được xây dựng trên nền tảng năng lực hiện tại của BVL, đồng thời có xét đến yếu tố thị trường và tình hình kinh tế vĩ mô. Với đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, Ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và năng động trong các lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty, đồng thời những diễn biến khả quan về thị trường tài chính trong thời gian tới là những cơ sở tiền đề để BVL hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đặt ra.

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức Công ty đưa ra có tính khả thi cao nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo BVL về thị trường là phù hợp với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng hay các yếu tố bất khả kháng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng những đánh giá và nhận định nêu trên được đưa ra dưới góc độ của Tổ chức tư vấn, chỉ mang tính chất tham khảo, không đảm bảo chắc chắn cho kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như không bao hàm hay đảm bảo cho giá cổ phiếu của BVL.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, (GIÁM ĐỐC), PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC (PHÓ GIÁM ĐỐC), KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14:

“Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông”.

Công ty Cổ phần BV Land chính thức đăng ký kinh doanh hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008. Do đó, toàn bộ cổ phiếu của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008 đã hết thời hạn bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày 21/10/2011.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Bảng 43: Danh sách cổ đông lớn

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CCCD/ĐKKD	SL cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	0105019015	36.442.800	63,59%

2	Công ty Cổ phần BV Asset	Tầng 3, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, Hà Nội.	0108064062	4.220.000	7,36%
3	Tạ Thu Thanh	2103-101 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	024194006379	3.637.300	6,35%
Tổng cộng				44.300.100	77,3%

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 24/03/2023 do VSD cung cấp

a) Thông tin cụ thể về cổ đông lớn là tổ chức như sau:

❖ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt

- Năm thành lập: 2010
- Số ĐKKD/CMND: 0105019015 do Phòng đăng ký kinh doanh thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/12/2010
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 1.160.260.000.000 đồng (Một nghìn một trăm sáu mươi tỷ, hai trăm sáu mươi triệu đồng)
- Người đại diện: Ông **Tạ Hoài Hạnh**
 - + Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
 - + Số CMND/CCCD: 024079000597
 - + Đại diện quản lý: 36.442.800 cổ phần
- Số lượng cổ phần nắm giữ:

Thời điểm	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
Là cổ đông lớn từ T5/2013	1.020.000	51%
Trong đó:		
+ Cổ phần sở hữu	1.020.000	51%
+ Những người có liên quan sở hữu	0	0
Hiện tại	40.662.800	70,95%
Trong đó:	36.442.800	63,59%

(Handwritten mark)

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

❖ Công ty Cổ phần BV Asset

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần BV Asset
- Năm thành lập: 2017, là công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt và sở hữu cổ phần Công ty Cổ phần BV Land.
- Số ĐKKD/CMND: 0108064062 do Phòng đăng ký kinh doanh thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/11/2017
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng)
- Người đại diện: Ông Nguyễn Vũ Thiện
 - + Chức vụ: Giám đốc
 - + Số CMND/CCCD: 036083004744
 - + Đại diện quản lý: 4.220.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần nắm giữ:

Thời điểm	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
Là cổ đông lớn từ T10/2020	17.350.000	78,86%
Trong đó:		
+ Cổ phần sở hữu	4.220.000	19,18%
+ Những người có liên quan sở hữu	13.130.000	59,68%
Hiện tại	40.662.800	70,95%
Trong đó:		
+ Cổ phần sở hữu	4.220.000	7,36%
+ Những người có liên quan sở hữu: Công ty mẹ - CTCP Tập đoàn Bách Việt	36.442.800	63,59%
Dự kiến sau PH	54.894.780	70,95%
Trong đó:		
+ Cổ phần sở hữu	5.697.000	7,36%
+ Những người có liên quan sở hữu:	49.197.780	63,59%

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện, hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành:

Thời gian	Số hợp đồng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (trên đồng)	Điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền phê duyệt
2/6/2020	03/2020/BVA-BVL	Hợp đồng thuê sàn thương mại văn phòng	121	Không có	Hội đồng quản trị

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Là cổ đông lớn nắm giữ 7,36% vốn điều lệ của BVL
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt.
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

b) Thông tin về cổ đông lớn là cá nhân như sau:

❖ Cổ đông Tạ Thu Thanh

- Họ và tên : Tạ Thu Thanh
- Ngày sinh : 22/10/1994
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 2103-101 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội
- Số CMND/CCCD : 024194006379
- Chức vụ tại BVL : Không có
- Số lượng cổ phần nắm giữ của cổ đông Tạ Thu Thanh và những người có liên quan:

Thời điểm	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
Là cổ đông lớn từ T1/2022	2.115.500	9,16%
Trong đó:		
+ Tạ Thu Thanh	1.365.500	5,91%
+ Những người có liên quan	750.000	3,25%

Hiện tại	3.637.300	6,35%
Trong đó:		
+ Tà Thu Thanh	3.065.500	5,35%
+ Những người có liên quan: Tà Gia Bảo	571.800	1,00%
Dự kiến sau PH	4.910.355	6,35%
Trong đó:		
+ Tà Thu Thanh	4.138.425	5,35%
+ Những người có liên quan:	771.930	1,00%

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện, hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với Tổ chức phát hành: Không có
 - Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Là cổ đông lớn nắm giữ 6,35% vốn điều lệ của BVL.
 - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có
 - Phương án kiểm soát lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên, Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng
- 3.1. Thành viên hội đồng quản trị

Bảng 44: Danh sách thành viên HĐQT của BVL

Họ và tên	Chức vụ
Tà Hoài Hạnh	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Tân Thành	Phó Chủ tịch HĐQT
Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập

❖ Ông: Tà Hoài Hạnh - Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Họ và tên : Tà Hoài Hạnh
- Ngày sinh : 15/8/1979

- Số CMND : 024079000597 Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/05/2020
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : P2-C4, Ngõ 92 Phố Mai Động, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
- Điện thoại cơ quan : 0243 556 0999
- Địa chỉ email : info@bvgroup.vn
- Trình độ chuyên môn : Đại học - Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại TCPH:

Thời gian	Chức vụ
Từ năm 2007 đến năm 2010	Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng Vinaenco
Từ T12/2010 đến năm 2012	Chủ tịch HĐQT Cty CP Xây dựng Vinaenco
Từ T2/2012 đến T5/2016	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Cty CP Xây dựng Vinaenco
Từ tháng T6/2015 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thời gian	Chức vụ
Từ T12/2010 đến T11/2017	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Bách Việt
	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Bách Việt
Từ T11/2017 đến năm 2019	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần BV Education
	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BV Asset.
	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Bách Việt
Từ năm 2019 đến T6/2020	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần BV Education
	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BV Asset.

	Chủ tịch Trường Liên cấp TH-THCS Vietschool Pandora
Từ T6/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Bách Việt Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần BV Education Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BV Asset. Chủ tịch Trường Liên cấp TH-THCS Vietschool Pandora Chủ tịch Công ty TNHH MTV BV Education

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 36.442.800 cổ phần (tương ứng với 63,59% Vốn điều lệ).

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương ứng với 0 % Vốn điều lệ).
 - Sở hữu đại diện: 36.442.800 cổ phần chiếm 63,59% vốn điều lệ Công ty với tư cách là đại diện phần vốn của Công ty CP Tập đoàn Bách Việt.
- Những người có liên quan, đồng thời là cổ đông, người nội bộ của BVL:

Cá nhân/Tổ chức	Quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%) vốn điều lệ
Bà Ngô Thu Hương	Vợ	200.000	0,35%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (MST: 0105019015)	Ông Hạnh giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc tại tổ chức này	36.442.800	63,59
Công ty Cổ phần BV Asset (MST: 0108064062)	Ông Hạnh giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT tại tổ chức này	4.220.000	7,36

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
Thù lao HĐQT (đồng)	36.000.000	9.000.000	
Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động...)	Không có	Không có	Không có

Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện (đồng)	Không có	Không có	Không có
--	----------	----------	----------

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện:

Bên liên quan	Bên ký kết hợp đồng	Mối quan hệ	Loại giao dịch	Giá trị (tỷ đồng)	Tình trạng hợp đồng	Các điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận giao dịch
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Công ty Cổ phần BV Invest	Ông Hạnh là Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP tập Đoàn Bách Việt	Góp vốn liên danh thực hiện dự án	36	Chưa thực hiện, chưa góp vốn	Không có	HĐQT
Công ty Cổ phần BV Asset	Công ty Cổ phần BV Invest	Ông Hạnh là Chủ tịch HĐQT CTCP BV Aset	Hợp đồng thuê văn phòng với CTCP BV Asset	Hợp đồng đơn giá	Đang thực hiện	Không có	HĐQT

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với BVL hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của BVL:

↳ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Đầu tư xây dựng và kinh doanh Bất động sản, Giáo dục.
- Mối liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 52.250.000 cổ phần (tương ứng với 55% Vốn điều lệ).
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

↳ Công ty Cổ phần BV Asset:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Asset
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Giáo dục khác chưa được phân vào đâu

- Mọi liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Chủ tịch HĐQT
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 240.000 cổ phần (tương ứng với 2,4% Vốn điều lệ).
 - Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.
- ❖ Ông: Nguyễn Tân Thành - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Họ và tên : Nguyễn Tân Thành
 - Ngày sinh : 20/08/1967
 - Số CMND : 037067000019 do Cục CSĐKQL và DLQG về dân cư cấp ngày 11/09/2014
 - Quốc tịch : Việt Nam
 - Địa chỉ thường trú : Nhà NV 23 khu Hapulico, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân, Hà Nội
 - Điện thoại cơ quan : 0243 556 0999
 - Địa chỉ email : info@bvgroup.vn
 - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
 - Chức vụ đã và đang nắm giữ tại TCPH:

Thời gian	Chức vụ
Từ T04/2021 đến nay:	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thời gian	Chức vụ
Từ T01/1998 đến T06/2002:	Kế toán trưởng Công ty lắp máy và xây dựng số 3
Từ T07/2002 đến T04/2003:	Phó tổng giám đốc Công ty lắp máy và xây dựng số 3
Từ T10/2009 đến 24/04/2017:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần BV Invest
Từ 24/04/2017 đến T05/2020:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần BV Invest Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BV Asset

Từ T05/2020 đến T06/2020:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần BV Invest Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BV Asset Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
Từ T06/2020 đến T04/2022:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần BV Invest Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BV Asset Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Việt
Từ T04/2022 đến nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BV Invest Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BV Asset Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 1.162.000 cổ phần (tương ứng với 2,03%
Vốn điều lệ).

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 1.162.000 cổ phần (tương ứng với 2,03% Vốn điều lệ).
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương ứng với 0 % Vốn điều lệ).
- Những người có liên quan, đồng thời là cổ đông, người nội bộ của BVL:

Cá nhân/Tổ chức	Quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%) vốn điều lệ
Bà Nguyễn Thị Hồng Mai	Con gái	100.000	0,17%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (MST: 0105019015)	Ông Thành giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT tại tổ chức này	36.442.800	63,59
Công ty Cổ phần BV Asset (MST: 0108064062)	Ông Thành giữ chức vụ thành viên HĐQT tại tổ chức này	4.220.000	7,36

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
Thù lao HĐQT (đồng)	20.000.000	24.000.000	0

Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)	Không có	Không có	Không có
--	----------	----------	----------

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện:

Bên liên quan	Bên ký kết hợp đồng	Mối quan hệ	Loại giao dịch	Giá trị (tỷ đồng)	Tình trạng hợp đồng	Các điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận giao dịch
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Công ty Cổ phần BV Invest	Ông Thành là Phó Chủ tịch HĐQT CTCP tập Đoàn Bách Việt	Góp vốn liên danh thực hiện dự án	36	Chưa thực hiện, chưa góp vốn	Không có	HDQT
Công ty Cổ phần BV Asset	Công ty Cổ phần BV Invest	Ông Thành là Thành viên HĐQT CTCP BV Aset	Hợp đồng thuê văn phòng với CTCP BV Asset	Hợp đồng đơn giá	Đang thực hiện	Không có	HDQT

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với BVL hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của BVL: Không có.
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

✦ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Đầu tư xây dựng và kinh doanh Bất động sản, Giáo dục.
- Mối liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Phó Chủ tịch HĐQT
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

✚ Công ty Cổ phần BV Asset

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Asset
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Giáo dục khác chưa được phân vào đâu
- Mọi liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên HĐQT
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

✚ Công ty Cổ phần BV Invest

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Invest
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
- Mọi liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Chủ tịch HĐQT
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 604.000 cổ phần (tương ứng với 1,33% Vốn điều lệ).
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

❖ Ông: Lý Tuấn Anh – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- | | |
|--|---|
| - Họ và tên | : Lý Tuấn Anh |
| - Ngày sinh | : 02/02/1977 |
| - Số CMND | : 001077024715 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 28/11/2019 |
| - Quốc tịch | : Việt Nam |
| - Địa chỉ thường trú | : 24 Cống Giếng, Phường Bưởi, Tây Hồ, Hà Nội |
| - Điện thoại cơ quan | : 0243 556 0999 |
| - Địa chỉ email | : info@bvgroup.vn |
| - Trình độ chuyên môn | : Kỹ sư xây dựng |
| - Chức vụ đã và đang nắm giữ tại TCPH: | |

Thời gian	Chức vụ
Từ T4/2022 đến T07/2022:	Phó Tổng Giám đốc
Từ T07/2022 đến nay:	Tổng Giám đốc
Từ T04/2023 đến nay:	Thành viên HĐQT

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thời gian	Chức vụ
Từ năm 2020 đến T07/2020:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Rivera Hà Nội
Từ T07/2020 đến T3/2022:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Rivera Hà Nội Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Rivera
Từ T03/2022 đến T04/2022:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Rivera Hà Nội Phó TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
Từ T04/2022 đến T05/2022:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Rivera Hà Nội Phó TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Âm thực Lychee Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai (Donatraco) Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BV Invest
Từ T05/2022 đến T07/2022:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Rivera Hà Nội Phó TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Âm thực Lychee Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai (Donatraco) Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BV Invest Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest
Từ T07/2022 đến nay:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Rivera Hà Nội Phó TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Âm thực Lychee Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai (Donatraco) Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BV Invest

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần (tương ứng với 0% Vốn điều lệ).

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương ứng với 0% Vốn điều lệ).
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần (tương ứng với 0% Vốn điều lệ).

- Những người có liên quan, đồng thời là cổ đông, người nội bộ của BVL:

Cá nhân/Tổ chức	Quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%) vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (MST: 0105019015)	Ông Lý Tuấn Anh giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc tại tổ chức này	36.442.800	63,59

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	12/1/2023
Tiền lương (đồng)	505.620.000	414.000.000	906.483.047
Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động...)	Không có	Không có	Không có

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện:

Bên liên quan	Bên ký kết hợp đồng	Mối quan hệ	Loại giao dịch	Giá trị (tỷ đồng)	Tình trạng hợp đồng	Các điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận giao dịch
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Công ty Cổ phần BV Invest	Ông Lý Tuấn Anh là Phó TGD CTCP Tập đoàn Bách Việt	Góp vốn liên danh thực hiện dự án	36	Chưa thực hiện, chưa góp vốn	Không có	UBND tỉnh Phú Thọ
Công ty Cổ phần BV Invest	Công ty Cổ phần Dịch vụ Âm thực Lychee	Ông Lý Tuấn Anh là Thành viên HĐQT BV Invest	Hợp đồng kinh tế	HD theo đơn giá	Đang thực hiện	Không có	HDQT

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với BVL hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của BVL:

✚ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Đầu tư xây dựng và kinh doanh Bất động sản, Giáo dục.
- Mọi liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Phó TGD
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

✚ Công ty Cổ phần BV Invest

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Invest
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Kinh doanh BĐS
- Mọi liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên HĐQT
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

❖ Ông: Nguyễn Vũ Thiện - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

- | | |
|-----------------------|---|
| - Họ và tên | : Nguyễn Vũ Thiện |
| - Ngày sinh | : 06/11/1983 |
| - Số CMND | : 036083004744 do Cục Cảnh sát QLHC về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021 |
| - Quốc tịch | : Việt Nam |
| - Địa chỉ thường trú | : Phòng 514 K2 Đô thị Việt Hưng, Phường Giang Biên, Quận Long Biên, TP Hà Nội, Việt Nam |
| - Điện thoại cơ quan | : 0243 556 0999 |
| - Địa chỉ email | : info@bvgroup.vn |
| - Trình độ chuyên môn | : Đại học – Kỹ sư xây dựng |

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại TCPH:

Thời gian	Chức vụ
Từ T05/2012 đến T09/2016:	Trưởng Phòng Kinh tế - Kế hoạch
Từ T01/2018 đến T01/2020:	Thành viên Hội đồng quản trị
Từ T01/2020 đến nay:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thời gian	Chức vụ
Từ T04/2007 đến T04/2012	Kỹ sư xây dựng tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex
Từ 01/01/2019 đến 18/07/2019	Thành viên HĐQT kiêm PTGD Công ty CP Tập đoàn Bách Việt
Từ 18/07/2019 đến T09/2019:	Thành viên HĐQT kiêm PTGD Công ty CP Tập đoàn Bách Việt Thành viên HĐQT kiêm GD Công ty CP BV Asset
Từ T09/2019 đến 13/11/2019:	Thành viên HĐQT kiêm PTGD Công ty CP Tập đoàn Bách Việt Thành viên HĐQT kiêm GD Công ty CP BV Asset Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP SXTMDV Đồng Nai
Từ 13/11/2019 đến T12/2021:	Thành viên HĐQT kiêm PTGD Công ty CP Tập đoàn Bách Việt Thành viên HĐQT kiêm GD Công ty CP BV Asset Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP SXTMDV Đồng Nai Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP ĐT&DV Areca VN
Từ T12/2021 đến T04/2022:	Thành viên HĐQT kiêm PTGD Công ty CP Tập đoàn Bách Việt Thành viên HĐQT kiêm GD Công ty CP BV Asset Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP SXTMDV Đồng Nai Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP ĐT&DV Areca VN Chủ tịch HĐQT CT CP BV Bavella.
Từ T04/2022 đến nay:	Thành viên HĐQT kiêm PTGD Công ty CP Tập đoàn Bách Việt Thành viên HĐQT kiêm GD Công ty CP BV Asset Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP ĐT&DV Areca VN

Chủ tịch HĐQT CT CP BV Bavella.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 5.070.000 cổ phần (tương ứng với 8,85% Vốn điều lệ)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 850.000 cổ phần (tương ứng với 1,48% Vốn điều lệ).
- Sở hữu đại diện: 4.220.000 cổ phần (tương ứng với 7,36% Vốn điều lệ).
- Những người có liên quan, đồng thời là cổ đông, người nội bộ của BVL:

Cá nhân/Tổ chức	Quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%) vốn điều lệ
Công ty Cổ phần BV Asset (MST: 0108064062)	Ông Thiện giữ chức vụ Thành viên HĐQT kiêm GD tại tổ chức này	4.220.000	7,36
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (MST: 0105019015)	Ông Thiện giữ chức vụ Thành viên HĐQT kiêm PTGD tại tổ chức này	36.442.800	63,59

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
Thù lao HĐQT và tiền lương (đồng)	270.000.000	275.962.000	488.722.608
Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động...)	50.000 cổ phiếu ESOP	Không có	Không có
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện (đồng)	Không có	Không có	Không có

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện:

Bên liên quan	Bên ký kết hợp đồng	Mối quan hệ	Loại giao dịch	Giá trị (tỷ đồng)	Tình trạng hợp đồng	Các điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận giao dịch

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Công ty Cổ phần BV Invest	Ông Thiện là Thành viên HĐQT kiêm PTGD Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	Góp vốn liên danh thực hiện dự án	36	Chưa thực hiện, chưa góp vốn	Không có	HĐQT
Công ty Cổ phần BV Asset	Công ty Cổ phần BV Invest	Ông Thiện là Thành viên HĐQT kiêm GD Công ty CP BV Asset	Hợp đồng thuê văn phòng với CTCP BV Asset	Hợp đồng đơn giá	Đang thực hiện	Không có	HĐQT

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với BVL hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của BVL:

✦ **Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt**

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Đầu tư xây dựng và kinh doanh Bất động sản, Giáo dục.
- Mối liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần (tương ứng với 0% Vốn điều lệ)
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

✦ **Công ty Cổ phần BV Asset**

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Asset
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Giáo dục khác chưa được phân vào đầu
- Mối liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên HĐQT kiêm PTGD
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 1.000 cổ phần (tương ứng với 0,1% Vốn điều lệ)
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

✚ *Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam*

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Kinh doanh BĐS
- Mọi liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 100.000 cổ phần (tương ứng với 5,00% Vốn điều lệ)
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

✚ *Công ty Cổ phần BV Bavella*

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần BV Bavella
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Kinh doanh BĐS
- Mọi liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Chủ tịch HĐQT
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 5.000 cổ phần (tương ứng với 0,25% Vốn điều lệ)
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

❖ **Ông: Phạm Trọng Bình – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

- Họ và tên : Phạm Trọng Bình
- Ngày sinh : 02/03/1950
- Số CMND : 036050000088
Ngày cấp: 10/04/2015
Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Tổ 50, Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại cơ quan : 0243 556 0999
- Địa chỉ email : info@bvgroup.vn
- Trình độ chuyên môn : Tiến sĩ Luật
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại TCPH : Thành viên HĐQT độc lập

Thời gian	Chức vụ
Từ T4/2023 đến nay	Thành viên HĐQT độc lập

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thời gian	Chức vụ
Từ T8/2021 đến nay	Kiểm soát nội bộ - Công ty quản lý quỹ đầu tư Pacific Bridge

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

- Số lượng cổ phần nắm giữ :
- Những người có liên quan, đồng thời là cổ đông, người nội bộ của BVL: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
Phụ cấp HĐQT (đồng)	0	0	24.000.000
Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)	Không có	Không có	Không có
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện (đồng)	Không có	Không có	Không có

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với BVL hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của BVL: Không có

3.2. Ban Kiểm soát

Bảng 45: Danh sách Kiểm soát viên của BVL

Họ và tên	Chức vụ
Vũ Thị Hà	Trưởng Ban Kiểm soát
Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên Ban Kiểm soát
Lê Thanh Hải	Thành viên Ban Kiểm soát

❖ **Bà: Vũ Thị Hà - Trưởng Ban Kiểm soát**

- Họ và tên : Vũ Thị Hà
 - Ngày sinh : 30/05/1979
 - Số CMND : 024179000455
- Ngày cấp: 17/07/2018

Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và
DLQG về dân cư

- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Nhà A6, TT Bộ KHĐT, tổ 19, P. Nghĩa Đô,
Cầu Giấy, HN
- Điện thoại cơ quan : 0243 556 0999
- Địa chỉ email : info@bvgroup.vn
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân KT
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại TCPH: Trưởng Ban kiểm soát

Thời gian	Chức vụ
-----------	---------

Từ T4/2023 đến nay

Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thời gian	Chức vụ
Từ tháng 1/2021 đến nay	Trưởng ban KTNB Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
Từ tháng 4/2022 đến nay	Trưởng BKS Công ty Cổ phần BV Education
Từ tháng 4/2022 đến nay	Thành viên BKS Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam
Từ tháng 4/2022 đến nay	Thành viên BKS Công ty Cổ phần BV Invest
Từ tháng 4/2022 đến nay	Trưởng BKS Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai
Từ tháng 4/2022 đến nay	Trưởng BKS Công ty Cổ phần BV Asset
Từ tháng 4/2022 đến nay	Thành viên BKS Công ty Cổ phần Tu bổ di tích Trung ương (Vinaremon)
Từ tháng 6/2023 đến nay	Trưởng BKS Công ty Cổ phần Thương mại và Nhân lực Vinaconex

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

- Số lượng cổ phần nắm giữ : 1.000 cổ phần (tương ứng với 0,002% Vốn điều lệ).

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 1.000 cổ phần (tương ứng với 0,002% Vốn điều lệ).
 - Được ủy quyền đại diện phần vốn: 0 cổ phần (tương ứng với 0,00% Vốn điều lệ).
- Những người có liên quan, đồng thời là cổ đông, người nội bộ của BVL: Không có.
 - Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
Tiền lương (đồng)	0	0	432.000.000
Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động...)	Không có	Không có	Không có
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện	Không có	Không có	Không có

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
 - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có
- ❖ Bà: Nguyễn Thị Thùy Linh - Thành viên Ban Kiểm soát
- Họ và tên : Nguyễn Thị Thùy Linh
 - Ngày sinh : 25/8/1988
 - Số CMND : 013524828 do Công an Hà nội cấp ngày 27/04/2012
 - Quốc tịch : Việt Nam
 - Địa chỉ thường trú : Số 19, ngách 40 ngõ 902 đường Kim Giang, Xã Thanh Liệt, Huyện Thanh Trì, TP Hà Nội
 - Điện thoại cơ quan : 0243 556 0999
 - Địa chỉ email : info@bvgroup.vn
 - Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
 - Chức vụ đã và đang nắm giữ tại TCPH

Thời gian	Chức vụ
Từ năm 2018 đến nay:	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thời gian	Chức vụ
Từ năm 2011 đến T03/2013:	Kế toán tại Công ty Cổ Phần Sản Xuất và Kinh Doanh Việt Quốc
Từ T04/2014 đến T02/2019:	Kế toán tổng hợp tại Công ty Cổ Phần Mitech Việt Nam
Từ T03/2019 đến T02/2021:	Kế toán tổng hợp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt.
Từ T02/2021 đến nay:	Kế toán tổng hợp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt. Kế toán trưởng Công ty CP BV Asset

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Số lượng cổ phần nắm giữ điều lệ): : 1.000 cổ phần (tương ứng với 0,002 % Vốn điều lệ).

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 1.000 cổ phần (tương ứng với 0,002 % Vốn điều lệ).
- Được ủy quyền đại diện phần vốn: 0 cổ phần (tương ứng với 0,00% Vốn điều lệ).
- Những người có liên quan, đồng thời là cổ đông, người nội bộ của BVL:

Cá nhân/Tổ chức	Quan hệ	Số CMTND với cá nhân/ Giấy ĐKKD với tổ chức	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%) vốn điều lệ
Công ty Cổ phần BV Asset	Bà Linh giữ chức vụ Kế toán trưởng tại tổ chức này	0108064062	4.220.000	7,36

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
Thù lao BKS (đồng)	12.000.000	12.000.000	12.000.000

Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động...)	Không có	Không có	Không có
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện	Không có	Không có	Không có

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện:

Bên liên quan	Bên ký kết hợp đồng	Mối quan hệ	Loại giao dịch	Giá trị (tỷ đồng)	Tình trạng hợp đồng	Các điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận giao dịch
Công ty Cổ phần BV Asset	Công ty Cổ phần BV Invest	Bà Linh là Kế toán trưởng Công ty CP BV Asset	Hợp đồng thuê văn phòng với CTCP BV Asset	Hợp đồng đơn giá	Đang thực hiện	Không có	HDQT

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Loại ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH:
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
 - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Đầu tư xây dựng và kinh doanh Bất động sản, Giáo dục.
 - Mối liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Kế toán tổng hợp
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần
 - Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

❖ Ông: Lê Thanh Hải - Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên : Lê Thanh Hải
- Ngày sinh : 30/01/1987
- Số CMND : 034087009628
- : Ngày cấp: 02/05/2021

: Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : CT7B, Khu đô thị mới Dương Nội, P. Dương
Nội, Q. Hà Đông, Tp Hà Nội
- Điện thoại cơ quan : 0243 556 0999
- Địa chỉ email : info@bvgroup.vn
- Trình độ chuyên môn : Kỹ Sư Xây dựng
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại TCPH:

Thời gian	Chức vụ
Từ T4/2023 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thời gian	Chức vụ
Từ T10/2022 đến nay	Chuyên viên kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần (tương ứng với 0 % Vốn điều lệ).

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương ứng với 0 % Vốn điều lệ).
- Được ủy quyền đại diện phần vốn: 0 cổ phần (tương ứng với 0,00% Vốn điều lệ).
- Những người có liên quan, đồng thời là cổ đông, người nội bộ của BVL: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
Thù lao BKS (đồng)	0	0	12.000.000
Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)	Không có	Không có	Không có
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện	Không có	Không có	Không có

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có



- Loại ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

3.3. Ban Tổng Giám đốc

Bảng 46: Danh sách Ban Tổng giám đốc BVL

Họ và tên	Chức vụ
Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (xem thông tin chi tiết tại mục 5.1 – Thành viên HĐQT)
Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc (xem thông tin chi tiết tại mục 5.1 – Thành viên HĐQT)
Lưu Vũ Trường Đạm	Phó Tổng Giám đốc

❖ Ông Lưu Vũ Trường Đạm – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên : Lưu Vũ Trường Đạm
- Ngày sinh : 20/01/1987
- Số CMND : 013439548
: Ngày cấp: 01/08/2013
: Nơi cấp: CA Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 14 ngách 260/20 tổ 24, TTV/Công, Quan Hoa, Q.Cầu Giấy, HN
- Điện thoại cơ quan : 0243 556 0999
- Địa chỉ email : info@bvgroup.vn
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại TCPH:

Thời gian	Chức vụ
Từ 21/07/2022 – nay:	Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thời gian	Chức vụ
Từ T6/2017 đến 14/03/2018	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest
Từ 14/03/2018 đến 23/10/2019	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest Phó Giám đốc Công ty Cổ phần BV Asset
Từ 23/10/2019 đến 15/10/2021	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest Phó Giám đốc Công ty Cổ phần BV Asset Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco)
Từ 15/10/2021 đến 22/04/2022	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest Phó Giám đốc Công ty Cổ phần BV Asset Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco)
Từ 22/04/2022 đến nay:	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest Phó Giám đốc Công ty Cổ phần BV Asset Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thời gian	Chức vụ
Từ T6/2017 đến 14/03/2018	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest
Từ 14/03/2018 đến 23/10/2019	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest Phó Giám đốc Công ty Cổ phần BV Asset
Từ 23/10/2019 đến 15/10/2021	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest Phó Giám đốc Công ty Cổ phần BV Asset Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco)
Từ 15/10/2021 đến 22/04/2022	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest Phó Giám đốc Công ty Cổ phần BV Asset Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco)
Từ 22/04/2022 đến nay:	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần BV Invest Phó Giám đốc Công ty Cổ phần BV Asset Phó Tổng Giám đốc

	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco)
Từ 30/06/2023	Chủ tịch HĐQT Công ty CP thương mại và nhân lực Vinaconex

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 14.900 cổ phần (tương ứng với 0,026% Vốn điều lệ).

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 14.900 cổ phần (tương ứng với 0,026% Vốn điều lệ).
 - Được ủy quyền đại diện phần vốn: 0 cổ phần (tương ứng với 0,00% Vốn điều lệ).
- Những người có liên quan, đồng thời là cổ đông, người nội bộ của BVL:

Cá nhân/Tổ chức	Quan hệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%) vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (MST: 0105019015)	Ông Đạm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc tại tổ chức này	36.442.800	63,59
Công ty Cổ phần BV Asset (MST: 0108064062)	Ông Đạm giữ chức vụ Giám đốc tại tổ chức này	4.220.000	7,36

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	12/1/2023
Tiền lương (đồng)	0	0	0
Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động...)	Không có	Không có	Không có

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện:

Bên liên quan	Bên ký kết hợp đồng	Mối quan hệ	Loại giao dịch	Giá trị (tỷ đồng)	Tình trạng hợp đồng	Các điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận giao dịch
Công ty Cổ phần BV Asset	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	Ông Lưu Vũ Trường Đạm là Phó Giám đốc	Hợp đồng vay vốn	38	Đang thực hiện	Không có	HĐQT
Công ty Cổ phần BV Invest	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	Ông Lưu Vũ Trường Đạm là Phó Tổng giám đốc	Hợp đồng thi công	6,1	Đã thực hiện xong và trong quá trình bảo hành. Giá trị còn lại của hợp đồng là 5% tương đương 305tr	Không có	HĐQT
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Công ty Cổ phần BV Invest	Ông Lưu Vũ Trường Đạm là Phó Tổng giám đốc	Góp vốn liên danh thực hiện dự án	36	Chưa thực hiện, chưa góp vốn	Không có	HĐQT
Công ty Cổ phần BV Asset	Công ty Cổ phần BV Invest	Ông Lưu Vũ Trường Đạm là Phó Giám đốc	Hợp đồng thuê văn phòng	Hợp đồng đơn giá	Đang thực hiện	Không có	HĐQT

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với BVL hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của BVL:

✦ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Đầu tư xây dựng và kinh doanh Bất động sản, Giáo dục.
- Mối liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Phó Tổng Giám đốc

+ Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

✚ Công ty Cổ phần BV Invest

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Invest
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Kinh doanh BĐS
- Mối liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Phó Tổng Giám đốc
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 17.000 cổ phần (tương ứng với 0,04% Vốn điều lệ)
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

✚ Công ty Cổ phần BV Asset

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Asset
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Giáo dục khác chưa được phân vào đâu
- Mối liên hệ với doanh nghiệp:
 - + Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên HĐQT kiêm PTGD
 - + Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần (tương ứng với 0% Vốn điều lệ)
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

✚ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai
- Hoạt động chính của doanh nghiệp:
 - Mua bán hàng xe ô tô, xe gnghiệp: Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giĐại lý vé tàu hỏa, máy bay;
 - Kinh doanh khai thác chợ; Cho thuê tài sản, nhà cửa, kho bãi, mặt bằng
- + Chức vụ đang nắm giữ: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- + Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần (tương ứng với 0% Vốn điều lệ)

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

3.4. Ông: Nguyễn Đức Lưu - Kế toán trưởng

- Họ và tên: Nguyễn Đức Lưu
- Ngày sinh: 02/05/1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Tổ 8, phường Lĩnh Na, Q. Hoàng Mai, TP Hà Nội
- Điện thoại cơ quan: 0243 556 0999
- Địa chỉ email: info@bvgroup.vn
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại TCPH: Kế toán trưởng

Thời gian	Chức vụ
Từ T4/2023	Kế toán trưởng

- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Số lượng cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần (tương ứng với % Vốn điều lệ).

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương ứng với % Vốn điều lệ).
- Được ủy quyền đại diện phần vốn: 0 cổ phần (tương ứng với 0,00% Vốn điều lệ).
- Những người có liên quan, đồng thời là cổ đông, người nội bộ của BVL: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Nội dung	Năm 2021	Năm 2022	12T/2023
Tiền lương (đồng)	240.000.000	252.000.000	249.787.174
Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động...)	Không có	Không có	Không có
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện	Không có	Không có	Không có

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với BVL hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của BVL: Không có
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BVL đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch trong trường hợp phát sinh đối với những giao dịch có liên quan.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 20.059.480 cổ phiếu (Hai mươi triệu không trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi cổ phiếu)
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 200.594.800.000 đồng (Hai trăm tỷ năm trăm chín mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng)
5. Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phần (mười nghìn đồng một cổ phần)
6. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách của cổ phiếu là một trong những căn cứ cơ sở cùng các yếu tố khác để giúp các Nhà đầu tư xem xét mức giá trị của cổ phiếu phát hành.

Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu được xác định như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 CP} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số CP đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách của BVL (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán) được xác định như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 CP (tại 31/12/2021)} = \frac{296.421.309.761 - 35.173.452.310}{23.100.000} = 11.309 \text{ đồng/CP}$$

$$\text{Giá trị sổ sách 1 CP (tại 31/12/2022)} = \frac{923.338.154.143 - 198.124.626.837}{57.312.800} = 12.654 \text{ đồng/CP}$$

Hội đồng Quản trị đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu và được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 nhất trí thông qua.

7. Phương thức phân phối: Phân phối theo tỷ lệ thực hiện quyền

Cổ phiếu được chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ 100:35 nghĩa là mỗi cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ được nhận 1 quyền mua, cứ 100 quyền mua cổ đông sẽ được mua 35 cổ phiếu mới với giá dự kiến 10.000 đồng/cổ phần. Số cổ phần được mua sẽ làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 1.369 cổ phiếu BVL, tương đương 1.369 quyền mua, số cổ phiếu mới được mua tính như sau: $1.369 : 100 \times 35 = 479.15$ làm tròn xuống thành 479 cổ phiếu phát hành thêm.

Số cổ phiếu lẻ phát sinh và số cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối thực hiện quyền mua thì Hội đồng quản trị có quyền bán số cổ phần được quyền chào bán còn lại cho cổ đông của công ty và người khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán đến cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp ĐHĐCĐ có chấp thuận khác hoặc pháp luật về chứng khoán có quy định khác.

Căn cứ Nghị quyết số 19/2023/NQ/HĐQT-BVL của Hội đồng quản trị Công ty ngày 09/11/2023, tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối thực hiện quyền mua cụ thể như sau:

- Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: Nhà đầu tư được lựa chọn để phân phối cổ phiếu nêu trên phải thỏa mãn những tiêu chí sau:
 - Là nhà đầu tư là nhà đầu tư cá nhân hoặc tổ chức có năng lực tài chính
 - Có mong muốn đầu tư vào cổ phiếu BVL
 - Cam kết nắm giữ 01 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành
- Việc chào bán cho các đối tượng nêu trên phải tuân thủ các quy định về chào mua công khai.
- Việc chào bán cho các đối tượng khác nêu trên phải đảm bảo quy định về sở hữu chéo tại khoản 2 điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14.
- Cổ phiếu không phân phối hết sau thời hạn quy định (kể cả thời gian gia hạn phân phối) sẽ được hủy bỏ.
- Số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu mà cổ đông từ chối thực hiện quyền mua sau khi chào bán cho các nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Trong thời hạn tối thiểu 20 ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định.

Các Cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần tại Công ty và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong toả (chi tiết về tài khoản phong toả theo mục VII.12).

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến sẽ được Công ty thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu do UBCKNN cấp.

Các bước thực hiện đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được thực hiện như sau:

Bảng 47: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

STT	CÔNG VIỆC	THỜI GIAN THỰC HIỆN
1	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán từ UBCKNN.	D
2	Công bố thông tin về đợt chào bán trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số báo liên tiếp, thông báo chốt danh sách cổ đông để phân phối quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	D đến D+7
3	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 15
4	Phân bổ quyền mua cổ phiếu và thông báo quyền mua cổ phiếu đến các cổ đông có tên trong danh sách được mua cổ phần	D+15 đến D+20
5	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phần.	D+20 đến D+40
6	- Tổng hợp kết quả thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu - Lập báo cáo trình HĐQT để HĐQT quyết định phương thức xử lý số cổ phần lẻ và số cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).	D+41 đến D+45
7	Xử lý số cổ phần lẻ và số cổ phần không chào bán hết (nếu có).	D+45 đến D+50
8	Báo cáo UBCKNN kết quả đợt chào bán.	D+53
9	Chuyển giao cổ phiếu cho nhà đầu tư.	Trong vòng 30 ngày sau ngày hoàn tất đợt chào bán
10	Hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu.	D+50 đến D+70

10. Phương thức thực hiện quyền

Quyền mua cổ phiếu được phép chuyển nhượng:

Nguyên tắc chuyển nhượng: Cổ đông hiện hữu sở hữu quyền mua cổ phần có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần (người nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phần không được chuyển nhượng cho người thứ ba).

Thủ tục thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần: Cổ đông sở hữu quyền mua cổ phần tự tìm đối tác và thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (nếu có nhu cầu). Các Cổ đông có nhu cầu chuyển nhượng sẽ làm các thủ tục chuyển nhượng quyền mua cổ phần tại Trụ sở/VP giao dịch của BVL.

Công bố thông tin về việc chuyển nhượng/ nhận quyền mua cổ phần: Cổ đông nội bộ (bao gồm các Thành viên HĐQT, Thành viên Ban kiểm soát, Thành viên Ban TGD, Kế toán trưởng, người phụ trách Công bố thông tin) cần Công bố thông tin về việc chuyển nhượng/ nhận chuyển nhượng quyền mua theo các quy định hiện hành tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần:

Thời gian để cổ đông thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (nếu có nhu cầu) là 18 ngày kể từ ngày phân bổ quyền mua.

Lưu ý: Hết thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua, các cổ đông không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của BVL.

11. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng

Đối với cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu của họ: không bị hạn chế chuyển nhượng tuy nhiên việc chuyển nhượng (nếu có) phải phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ BVL.

Đối với cổ phần chào bán cho cổ đông hoặc tổ chức/cá nhân khác theo quyết định của HĐQT trong trường hợp cổ phần chào bán không được cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua đăng ký mua hết như quy định tại phần “Xử lý số lượng cổ phần không được đăng ký” trên đây: sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.

12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa với thông tin như sau:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần BV Land
- Số tài khoản: 1023286590
- Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương -- CN: Thanh Xuân

13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành:

Không có

14. Hủy bỏ đợt phát hành

BVL thực hiện chào bán cổ phiếu để bổ sung vốn góp vào Công ty con và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Do mục đích phát hành không phải nhằm tài trợ dự án như trường hợp quy định tại mục d khoản 2 điều 15 Luật Chứng khoán, vì vậy đợt chào bán năm 2023 tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Land không nhằm mục đích huy động vốn để sử dụng đầu tư dự án. Do đó, đợt phát hành không có tỷ lệ chào bán thành công và không bị hủy bỏ.

15. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

❖ Giới hạn tổng mức sở hữu cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài

Tỷ lệ sở hữu của nước ngoài tại BVL được quyết định theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông từng thời kỳ và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 139 của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 31 tháng 12 năm 2020: *“Công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh thuộc danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài thì thực hiện theo quy định về sở hữu nước ngoài tại danh mục. Trường hợp ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện tại danh mục không quy định cụ thể điều kiện tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài trong tổ chức kinh tế thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty là 50% vốn điều lệ.”*

Căn cứ Công văn số 6624/UBCK-PTTT ngày 05/10/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gửi Công ty Cổ phần BV Land, Công ty xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty ở thời điểm hiện tại là 49%.

❖ Tổ chức/cá nhân nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền mua

Để đảm bảo tổng mức sở hữu cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài tại BVL phù hợp với giới hạn nêu trên đây, phù hợp với quy định của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP, mọi trường hợp chuyển nhượng quyền mua của cổ đông cho tổ chức/cá nhân nước ngoài phải được HĐQT của BVL chấp thuận trước. BVL cam kết sẽ tuân thủ các quy định về Tỷ lệ sở hữu cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài của các văn bản pháp luật và các văn bản của BVL có liên quan..

16. Các loại thuế có liên quan

Theo Luật thuế thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 22/11/2012 (đã được sửa đổi, bổ sung) và các văn bản hướng dẫn thi hành, cổ đông là cá nhân có thể phải nộp 2 loại thuế sau: (i) thuế đối với việc chuyển nhượng cổ phần và (ii) thuế đối với cổ tức được chia từ BVL.

Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/VBHN-VPQH do Quốc hội thông qua ngày 15 tháng 7 năm 2020 (đã được sửa đổi, bổ sung) và các văn bản hướng dẫn thi hành, cổ đông là pháp nhân không phải nộp thuế đối với cổ tức được chia nhưng phải nộp thuế chuyển nhượng chứng

khoán như sau:

- **Thuế suất:** 20% đối với cổ đông là doanh nghiệp Việt Nam và 0,1% đối với cổ đông là tổ chức nước ngoài.
- **Thu nhập chịu thuế:** Đối với cổ đông là doanh nghiệp Việt Nam, thu nhập chịu thuế chuyển nhượng chứng khoán sẽ được xác định theo kỳ. Theo đó, thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán trong kỳ được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua của chứng khoán chuyển nhượng, trừ (-) các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng. Đối với cổ đông là tổ chức nước ngoài, thu nhập chịu thuế chuyển nhượng chứng khoán được xác định như đối với cá nhân.
- **Số thuế phải nộp:** Bằng thuế suất nhân (x) thu nhập chịu thuế.

17. **Thông tin về các cam kết:**

Công ty cam kết thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu tại UPCOM trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 21/04/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Công ty Cổ phần BV Land, mục đích của đợt chào bán cổ phiếu nâng vốn điều lệ lên mức 773.722.800.000 đồng là nhằm bổ sung vốn góp vào Công ty con và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Phương án khả thi

Không áp dụng (Do đợt chào bán không thuộc trường hợp huy động vốn để thực hiện dự án)

3. Thông tin về tình hình triển khai dự án

Không áp dụng (Do đợt chào bán không thuộc trường hợp huy động vốn để thực hiện dự án)

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

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

- 1.1. **Đầu tư mua cổ phiếu tăng vốn của Công ty con là:** Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) với tổng giá trị giao dịch là 124.891.250.000 đồng, cụ thể BVL mua thêm 9.408.520 cổ phần được phân bổ cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ chào bán với giá 10.000 đồng/cổ phần và mua thêm 3.080.605 cổ phần còn dư theo phương án phân phối cổ phần còn dư trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV

Invest (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) với giá mua cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

➤ **Nội dung phương án phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần BV Invest:**

Tên tổ chức chào bán:	Công ty Cổ phần BV Invest
Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần BV Invest
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
Vốn điều lệ trước khi phát hành:	454.400.000.000 VND
Số lượng cổ phiếu trước khi phát hành:	45.440.000 cổ phiếu
Phương thức phát hành:	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
Số lượng cổ phiếu (dự kiến) phát hành:	12.496.000 cổ phần
Tổng giá trị cổ phần phát hành dự kiến theo mệnh giá:	124.960.000.000 VND
Tỷ lệ phát hành (Tỷ lệ giữa số lượng cổ phần chào bán/tổng số lượng cổ phần đang lưu hành):	27,50%
Vốn điều lệ (dự kiến) sau khi phát hành:	579.360.000.000 VND
Số lượng cổ phiếu (dự kiến) sau phát hành:	57.936.000 cổ phiếu
Chuyển nhượng quyền mua:	Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền ưu tiên mua cổ phần của mình cho người (tổ chức/cá nhân) khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty
Phương thức xử lý số lượng	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được làm tròn xuống đến hàng

cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết:

đơn vị. Trường hợp số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phần dự kiến phát hành không được cổ đông và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua đăng ký hết thì HĐQT có quyền bán số cổ phần được quyền chào bán còn lại cho cổ đông của Công ty và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông.

Cổ phiếu không phân phối hết sau thời hạn quy định (kể cả thời gian gia hạn phân phối) sẽ được hủy bỏ.

Thời gian thực hiện dự kiến: Trước 31/12/2023 đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty

➤ Thông tin về doanh nghiệp được góp vốn:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Invest
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0101367050 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/04/2003, thay đổi lần thứ 14 ngày 21/04/2023.
- Vốn điều lệ: 454,4 tỷ đồng
- Người đại diện: Ông Nguyễn Tân Thành
- + Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- + Số CMND/CCCD: 037067000019
- + Số cổ phần đang nắm giữ: 604.000 cổ phần (tương ứng với 1,33% Vốn điều lệ).
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

➤ Thông tin về việc sử dụng vốn từ đợt phát hành của Công ty:

- Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) mục đích tăng vốn để trả nợ vay Ngân hàng.
- Tổng giá trị cổ phần phát hành dự kiến theo mệnh giá: 124.960.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tư tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng).
- Mục đích sử dụng vốn
 - + Hợp đồng cho vay số: 26286.21.827.39619.TD ngày 27/05/2021 giữa Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội (MB) – Chi nhánh Sơn Tây.
 - Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo kế ước nhận nợ số LD2129524125 ngày 22/10/2021.
 - Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo kế ước nhận nợ số LD2132606339 ngày 22/11/2021.
 - Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo kế ước nhận nợ số LD2132628840 ngày 22/11/2021.

- Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo kế ước nhận nợ số LD2134000930 ngày 06/12/2021.
 - Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo kế ước nhận nợ số LD2207632810 ngày 17/03/2022.
 - Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo kế ước nhận nợ số LD2207663200 ngày 17/03/2022.
 - Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Quân Đội theo kế ước nhận nợ số LD2209824690 ngày 08/04/2022.
- + Hợp đồng tín dụng số 01/2021/32553/HĐTĐ ngày 08/06/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành và Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama).
- ✦ **Mối quan hệ giữa Công ty Cổ phần BV Invest với Tổ Chức Phát hành và Người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành:**
- Công ty Cổ phần BV Land sở hữu: 75,29% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Invest, BV Land là Công ty Mẹ của BV Invest.
 - Tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần BV Land tại BV Invest: 75,29%
 - Ông Nguyễn Tân Thành – Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BV Land là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BV Invest.
- ✦ **Thông tin về việc góp vốn/mua lại cổ phiếu Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama):**
- **Cơ sở pháp lý:**
 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số: 01/NQ/ĐHĐCD-LI ngày 14/04/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama về việc thông qua phương án phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ và Nghị quyết Hội đồng quản trị số: 06/2023/NQ/HĐQT-BVI ngày 08/06/2023 của Công ty Cổ phần BV Invest về việc triển khai phương án phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.
 - Ngày 09/06/2023, Công ty Cổ phần BV Invest có thông báo số 06/2023/TB/HĐQT-BVI về việc thông báo số lượng cổ phần được mua của Công ty Cổ phần BV Land từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.
 - Ngày 29/08/2023, Công ty Cổ phần BV Invest có thông báo số 9.2/2023/TB/CT.HĐQT-BVI về việc thông báo BVL được quyền mua 3.080.605 cổ phần còn dư với giá 10.000 đồng/cổ phần và dự kiến thực hiện 31/12/2023.
 - Nghị quyết HĐQT số 18/2023/NQ/HĐQT-BVI ngày 28/12/2023 của Công ty Cổ phần BV Invest về việc gia hạn thời gian góp vốn của cổ đông
 - **Tiến độ thực hiện:**

- Mua 9.408.520 cổ phần được phân bổ cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ chào bán, dự kiến thực hiện chậm nhất ngày 31/03/2024.
- Mua thêm cổ phần còn dư theo phương án phân phối cổ phần còn dư trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Invest (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama): 3.080.605 cổ phần còn dư với giá 10.000 đồng/cổ phần và dự kiến thực hiện chậm nhất ngày 31/03/2024.

- **Giá trị thực hiện:**

STT	Khoản mục	Số tiền (đồng)
1	Đầu tư mua cổ phiếu tăng vốn của CTCP BV Invest (Tên cũ: CTCP Đầu tư Xây dựng Lilama)	94.085.200.000
2	Đầu tư mua thêm cổ phần còn dư theo phương án phân phối cổ phần còn dư trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Invest	30.806.050.000
Tổng cộng		124.891.250.000

Nguồn: BVL

- **Tỷ lệ thực hiện trước và sau khi góp vốn/mua lại:**

- Trước khi thực hiện quyền và đầu tư cổ phiếu còn dư: Công ty Cổ phần BV Land sở hữu: 75,29% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Invest.
- Sau khi thực hiện quyền và đầu tư cổ phiếu còn dư: Công ty Cổ phần BV Land sở hữu: 99,988% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Invest.

1.2. **Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh:** BVL là nhà thầu thi công, thực hiện bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh: toàn bộ số tiền còn lại thu được từ đợt chào bán: 75.703.550.000 đồng sẽ được sử dụng như sau:

Bảng 48: Kế hoạch sử dụng vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh

Kế hoạch sử dụng	Số tiền (đồng)	Căn cứ pháp lý	Thời gian hợp đồng
Thi công hạng mục san nền và nền đường thuộc Dự án Khu đô thị mới Phía Tây Dĩnh Trì	28.413.866.366	Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT/TDT/BVL-TG giữa Công ty Cổ phần BV Land và Công ty Cổ phần TG Capital	Từ 15/01/2024 đến 14/08/2024
Thi công hạ tầng kỹ thuật bao gồm kè hồ, tường chắn, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, vỉa hè, cảnh quan thuộc Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì	29.861.227.245	Hợp đồng nguyên tắc số 02/HĐNT/TDT/BVL-AP giữa Công ty Cổ phần BV Land và Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng An Phát	Từ 15/01/2024 đến 14/08/2024

Thi công phần thô và hoàn thiện mặt ngoài các dãy nhà điển hình (39 căn) thuộc dự án khu đô thị mới phía Tây Đinh Trì	20.974.586.454	Hợp đồng nguyên tắc số 03/HĐNT/TDT/BVL-VH giữa Công ty Cổ phần BV Land và Công ty Cổ phần Công nghiệp và Xây dựng Hằng Phát	Từ 14/02/2024 đến 12/08/2024
Tổng cộng	79.249.680.065		

Số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ sử dụng để thanh toán cho các hợp đồng nêu trên cho đến khi sử dụng hết 75.703.550.000 đồng. Số tiền còn thiếu để thanh toán các Hợp đồng trên sẽ được Công ty tự cân đối từ nguồn vốn khác.

❖ **Thứ tự mục đích ưu tiên trường hợp số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích sử dụng:**

Trường hợp số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích sử dụng, số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được phân bổ theo thứ tự ưu tiên như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền (đồng)
1	Đầu tư mua cổ phiếu tăng vốn của CTCP BV Invest (Tên cũ: CTCP Đầu tư Xây dựng Lilama)	94.085.200.000
	Đầu tư mua thêm cổ phần còn dư theo phương án phân phối cổ phần còn dư trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Invest	30.806.050.000
2	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh	75.703.550.000
	Tổng cộng	200.594.800.000

Nguồn: BVL

2. Kế hoạch giải ngân tiền

Kế hoạch giải ngân số tiền thu được từ đợt phát hành như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Cộng
1	Đầu tư mua cổ phiếu tăng vốn của CTCP BV Invest (Tên cũ: CTCP Đầu tư Xây dựng Lilama)		94.085.200.000	94.085.200.000

	Đầu tư mua thêm cổ phần còn dư theo phương án phân phối cổ phần còn dư trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Invest	30.806.050.000	30.806.050.000
2	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh	75.703.550.000	75.703.550.000
	Tổng cộng	200.594.800.000	200.594.800.000

Nguồn: BVL

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ sử dụng cho mục đích dự kiến, Hội đồng quản trị của Công ty sẽ xem xét huy động nguồn vốn từ các tổ chức, cá nhân để bổ sung cho các mục đích sử dụng vốn hoặc sử dụng linh hoạt các nguồn vốn hiện có.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Giấy ĐKKD số: 27/GPHĐKD do UBCKNN cấp ngày 15/12/2006

Trụ sở chính : Tầng 5, tòa nhà Samsora Premier, số 105 Chu Văn An, Phường Yên Kiêu, Quận Hà Đông, Hà Nội.

Điện thoại : 024 3944 5474

Fax: 024 3944 5475

Website : www.nsi.com.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số số 0102051074 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/10/2006, thay đổi lần 9 ngày 13/05/2019.

Trụ sở chính: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình, Phường Mỹ Đình, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Điện thoại: (+84 24) 3868 9566/(+84 24) 3868 9566

Fax: (+84 24) 3868 6248

Đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022:

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số số 0300513041-002 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 30/09/2008.

Địa chỉ: Tầng 6, số 36, ngõ Hòa Bình 4, phố Minh Khai, Phường Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024 3782 0048

Fax: (024) 3782 0048

Đơn vị soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300448995-006 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/05/2007.

Địa chỉ: Số 44 Nguyễn Công Hoan, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 024 38 373 666

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

XII. PHỤ LỤC

Phụ lục I: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0102983609, sửa đổi lần 18 ngày 08/09/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp;

Phụ lục II: Nghị quyết số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 21/04/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;

Phụ lục III: Nghị quyết số 19/2023/NQ/HĐQT-BVL ngày 09/11/2023 của Hội đồng quản trị về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;

Phụ lục IV: Nghị quyết số 20/2023/NQ/HĐQT-BVL ngày 09/11/2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;

Phụ lục V: Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;

Phụ lục VI: Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán năm 2021, 2022 và Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2023 của Công ty lập; Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2023 của Công ty lập;

Phụ lục IX: Hồ sơ liên quan đến việc sử dụng vốn.

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2024

**TỔ CHỨC CHÀO BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TẠ HOÀI HẠNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÝ TUẤN ANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN ĐỨC LƯU

**TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN ĐÌNH DŨNG