

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**Số: 12/2025/CBTT - BVLHà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần BV Land thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND
 - Mã chứng khoán: BVL
 - Địa chỉ: Số 92, phố Trúc Khê, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam
 - Điện thoại liên hệ/Tel: 024.355 60999
 - Email:..... Website: <https://bvland.vn>
2. Nội dung thông tin công bố:
 - BCTC năm 2024
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
 - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

<input type="checkbox"/> Có	<input checked="" type="checkbox"/> Không
-----------------------------	---
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

<input type="checkbox"/> Có	<input checked="" type="checkbox"/> Không
-----------------------------	---
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

<input checked="" type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không
--	--------------------------------
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

<input checked="" type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không
--	--------------------------------
 - + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

<input checked="" type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không
--	--------------------------------
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 31/03/2025 dẫn: <https://bvland.vn/pages/quan-he-co-dong>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng, BCTC hợp nhất năm 2024
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Tổng giám đốc

Lý Tuấn Anh



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
(đã được kiểm toán)

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-47

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land và các Công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Công ty

Công ty Cổ phần BV Land.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 20 ngày 08/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính

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

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Tạ Hoài Hạnh	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 21/09/2024)
Ông Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 23/09/2024)
Ông Lý Tuấn Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên
Ông Phạm Trọng Bình	Thành viên
Bà Khương Hải Ninh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/09/2024)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/01/2025)
Ông Lưu Vũ Trường Đạm	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)
Ông Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/01/2025)
Bà Khương Hải Ninh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 23/09/2024)
Ông Nguyễn Đức Lưu	Kế toán trưởng (Tái bổ nhiệm ngày 01/04/2024)

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Vũ Thị Hà	Trưởng ban
Bà Lê Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên

Đại diện theo pháp luật

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

Số: 352/BCKT-TC/AVA.NV7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần BV Land**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land (gọi tắt là Tập đoàn) và các Công ty con (sau đây được gọi chung là Công ty), được lập ngày 31/03/2025, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần BV Land tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần BV Land cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 15 tháng 03 năm 2024.



Trần Trí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN Kiểm toán số
0895-2023-126-1
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Trần Mạnh Đức
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN Kiểm toán số
4884-2024-126-1

B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.484.214.201.627	1.163.744.292.463
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	19.775.486.881	30.158.162.883
1. Tiền	111		10.775.486.881	24.658.162.883
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.000.000.000	5.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	45.707.636.946	26.120.230.995
1. Chứng khoán kinh doanh	121		47.744.778.365	16.354.203.333
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(2.037.141.419)	(1.098.194.338)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	10.864.222.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		723.042.522.487	534.913.914.319
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	220.251.366.927	131.985.255.791
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.553.357.688	19.754.480.643
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	472.649.000.000	265.529.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	28.714.648.808	126.005.239.601
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(12.125.850.936)	(8.360.061.716)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	649.599.226.224	536.122.369.238
1. Hàng tồn kho	141		649.599.226.224	536.122.369.238
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		46.089.329.089	36.429.615.028
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	29.293.725.043	27.411.543.336
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.836.371.284	7.279.021.841
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	1.959.232.762	1.739.049.851
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		303.832.997.109	307.723.210.389
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.044.493.683	1.557.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	7.371.493.683	1.557.000.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.7	(327.000.000)	-
II. Tài sản cố định	220		25.689.364.280	28.570.499.537
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	25.689.364.280	28.570.499.537
- Nguyên giá	222		68.399.048.701	68.354.469.265
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(42.709.684.421)	(39.783.969.728)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	229.888.330.974	232.385.691.319
- Nguyên giá	231		252.842.511.502	249.839.956.934
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(22.954.180.528)	(17.454.265.615)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	11.640.537.225	11.132.845.491
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		11.986.812.225	11.479.120.491
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(346.275.000)	(346.275.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		29.570.270.947	34.077.174.042
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	615.992.101	574.775.885
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	631.297.802	376.773.282
3. Lợi thế thương mại	269	V.12	28.322.981.044	33.125.624.875
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.788.047.198.736	1.471.467.502.852

B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤTTại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		498.707.485.438	498.676.230.683
I. Nợ ngắn hạn	310		371.968.394.495	430.906.468.288
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	60.527.237.931	25.399.067.191
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	110.290.436.087	80.502.423.799
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	8.774.205.400	12.176.757.902
4. Phải trả người lao động	314		6.010.166.103	3.122.527.012
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.236.941.810	2.844.089.192
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.078.431.355	758.700.693
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	77.324.648.915	51.472.649.207
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	100.080.389.111	251.188.929.593
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.645.937.783	3.441.323.699
II. Nợ dài hạn	330		126.739.090.943	67.769.762.395
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	18.589.940.337	30.168.141.142
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	103.572.699.718	34.604.148.008
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	1.296.898.736	-
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	3.279.552.152	2.997.473.245
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.289.339.713.298	972.791.272.169
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.289.339.713.298	972.791.272.169
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		827.883.000.000	573.128.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		827.883.000.000	573.128.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(619.229.224)	(286.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.614.184.986	12.614.184.986
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		145.472.256.146	183.258.048.837
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		137.157.391.345	145.523.922.479
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.314.864.801	37.734.126.358
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		303.989.501.390	204.077.038.346
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.788.047.198.736	1.471.467.502.852

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	803.565.512.060	1.035.173.221.559
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.2	803.565.512.060	1.035.173.221.559
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	707.370.098.253	857.487.944.919
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		96.195.413.807	177.685.276.640
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	19.388.361.703	18.263.012.969
6. Chi phí tài chính	22	VI.5	13.847.201.249	42.448.015.439
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>11.914.446.411</i>	<i>38.132.807.196</i>
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		507.691.734	582.845.491
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	36.777.525.956	51.492.145.156
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	42.110.470.817	35.942.883.366
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		23.356.269.222	66.648.091.139
11. Thu nhập khác	31	VI.7	8.826.765.952	10.053.466.805
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.746.027.159	3.697.338.569
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		6.080.738.793	6.356.128.236
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		29.437.008.015	73.004.219.375
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	11.956.672.979	17.417.599.829
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(254.524.520)	(6.461.646)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		17.734.859.556	55.593.081.192
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		8.314.864.801	37.997.688.996
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		9.419.994.755	17.595.392.196
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11	111	579
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.11	111	579

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Ly Tuấn Anh

B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	29.437.008.015	73.004.219.375
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	15.146.674.642	15.040.294.566
- Các khoản dự phòng	03	5.313.815.208	(10.813.140.866)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(16.878.389.417)	(18.845.858.460)
- Chi phí lãi vay	06	11.914.446.411	38.132.807.196
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	44.933.554.859	96.518.321.811
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	177.173.664.650	261.013.737.860
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(113.476.856.986)	56.982.160.223
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	208.379.450.634	(144.676.635.604)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.915.739.981)	782.829.002
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(31.390.575.032)	(16.354.203.333)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(12.305.381.815)	(40.054.790.740)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.276.245.858)	(22.251.843.051)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.794.090.992)	(2.449.238.506)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	253.327.779.479	189.510.337.662
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.047.134.004)	(300.109.218)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	(590.135.778.000)	(193.159.233.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	377.880.000.000	146.650.011.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(162.969.953.704)	(9.950.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.500.000.000	
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	14.566.896.085	16.842.071.451
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(359.205.969.623)	(39.917.259.767)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31	200.261.570.776	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	342.472.610.660	152.671.507.354
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(424.612.599.432)	(413.785.949.758)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(22.626.067.862)	(3.747.519.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	95.495.514.142	(264.861.961.474)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(10.382.676.002)	(115.268.883.579)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	30.158.162.883	145.427.046.462
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	19.775.486.881	30.158.162.883

Người lập biểu


 Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng


 Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



 Lý Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2024

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần BV Land.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 20 ngày 08/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20: 827.883.000.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 82.788.300 cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty thực góp tại 31/12/2024: 827.883.000.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư xây dựng, Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Đến thời điểm 31/12/2024, Văn phòng giao dịch Công ty đặt tại tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

5.1. Tổng số các công ty con (04 Công ty)

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 04 công ty

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**5.2. Danh sách các công con được hợp nhất**

STT	Tên công ty con	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	65,26%	65,26%	Số 197 Hà Huy Giáp, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh thương mại (Đại lý của Honda) và dịch vụ (cho thuê tài sản, cho thuê kiot tại các chợ Trung tâm của tỉnh Đồng Nai,...).
2	Công ty Cổ phần BV Invest	62,62%	62,62%	Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản.
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam	79,95%	79,95%	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Dĩnh Kế, Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam	Thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư.
4	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG	99,89%	99,86%	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Dĩnh Kế, Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

5.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

STT	Tên công ty liên kết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần BV Bavella	49,75%	31,15%	Tầng 1, tòa nhà Areca Garden, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Dĩnh Kế, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

5.4. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc

STT	Tên công ty liên kết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông	24,00%	15,66%	01A, Xa lộ Hà Nội, phường Tân Biên, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ ăn uống, chế biến sản phẩm phục vụ bữa ăn người lao động; kinh doanh thực phẩm các loại qua chế biến, giết mổ và kinh doanh thực phẩm tươi sống Trung tâm ngoại ngữ, tin học. Trước đây, cơ sở này là đơn vị trực thuộc của Công ty, hiện nay Công ty này không hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh.
2	Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương	34,76%	22,68%	Số 71 Hà Huy Giáp, KP 3, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	

Công ty liên kết sử dụng phương pháp giá gốc do việc sử dụng phương pháp vốn chủ không còn phù hợp vì công ty liên kết hoạt động theo các quy định hạn chế khắt khe dài hạn gây ra những cản trở đáng kể trong việc chuyển giao vốn cho nhà đầu tư.

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 48 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2024, có 47 cán bộ nhân viên).

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và thông tư số 53/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp, thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, cụ thể:

Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

3. Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhận được thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do công ty cổ phần sử dụng thặng dư vốn cổ phần, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (chia cổ tức bằng cổ phiếu) để phát hành thêm cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu, tiến hành xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Việc xác định giá trị hợp lý của cổ phiếu được thực hiện như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động (bình quân gia quyền theo từng lần mua).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- + Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- + Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- + Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư**Tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 08 - 20 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 08 năm |
| - Phương tiện vận tải | 05 - 08 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 05 năm |
| - Tài sản cố định khác | 02 năm |

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSĐT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

Các chi phí phát sinh sau khi bắt động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 15 năm đến 50 năm.

7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

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

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

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

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm:

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Từng kỳ kế toán, doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu trong kỳ.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi và được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Chênh lệch lãi do đánh giá lại vật tư, hàng hoá, tài sản cố định đưa đi góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;

- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

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

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

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

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

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

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

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

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

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

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

19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

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

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

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

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

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

22. Các nguyên tắc và phương pháp lập BCTC hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con mà Công ty mẹ giữ quyền kiểm soát được lập cho cùng kỳ kế toán đã được kiểm toán.

Khi hợp nhất Báo cáo tài chính, Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con sẽ được hợp nhất theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, doanh thu, thu nhập khác và chi phí.

Số dư các khoản mục trên Bảng cân đối kế toán của các giao dịch trong nội bộ được loại trừ. Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của Công ty mẹ trong từng Công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con phải được loại trừ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con bị hợp nhất được xác định và trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu để phản ánh giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong các Công ty con.

Các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Công ty, bao gồm các khoản doanh thu, các khoản chi phí, cổ tức được loại trừ. Các khoản lãi chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ nằm trong giá trị còn lại của tài sản, như hàng tồn kho và tài sản cố định cũng được loại trừ. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được khấu trừ khi xác định giá trị ghi sổ của tài sản cũng được loại bỏ.

23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**23.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng kỳ kế toán với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

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

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

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

23.2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

23.3. Các bên liên quan

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

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt tại quỹ	15.529.381	729.079.241
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.759.957.500	23.929.083.642
Các khoản tương đương tiền (*)	9.000.000.000	5.500.000.000
	19.775.486.881	30.158.162.883
(*) Bao gồm:		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Giang	-	500.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	5.000.000.000	-
Ngân hàng Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai	2.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Biên Hòa	2.000.000.000	5.000.000.000
	9.000.000.000	5.500.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

2. Các khoản đầu tư tài chính**2.1. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu				
+ Công ty CTCP Bán lẻ Kỹ thuật số FPT - Mã FRT	-	-	1.706.540.750	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Mã MBB	2.259.270.305	-	767.997.100	21.997.100
+ Công ty CP Cơ điện Lạnh - Mã REE	-	-	2.219.996.200	231.996.200
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Mã VCB	-	-	7.194.969.650	770.969.650
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Mã ACB	4.317.979.207	-	-	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang - Mã DGC	10.147.371.208	679.451.208	-	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát - Mã HPG	12.716.986.441	857.736.441	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động - Mã MWG	8.734.953.770	499.953.770	-	-
+ Công ty Cổ phần Vận tải và Xếp dỡ Hải An - Mã HAH	1.801.548.701	-	-	-
+ Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp - Mã BCM	3.301.969.100	-	-	-
+ Công ty CP BV Life - Mã VCM	4.464.699.633	-	4.464.699.633	73.231.388
	47.744.778.365	2.037.141.419	16.354.203.333	1.098.194.338

	31/12/2024	01/01/2024
Trong đó:		
Giá trị hợp lý	45.707.636.946	15.256.008.995

Tại ngày 31/12/2024, giá trị hợp lý của cổ phiếu niêm yết được tính dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán ngày giao dịch gần nhất tại ngày báo cáo.

2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	10.864.222.000	10.864.222.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Giang	-	-	10.864.222.000	10.864.222.000
	-	-	10.864.222.000	10.864.222.000

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông (i)	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương (ii)	346.275.000	346.275.000	346.275.000	346.275.000
	946.275.000	346.275.000	946.275.000	346.275.000
	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần BV Bavella (iii)	11.040.537.225	-	10.532.845.491	-
	11.040.537.225	-	10.532.845.491	-

(i) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai vào Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông, khoản đầu tư này chiếm 24% vốn góp của Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông. Hoạt động chính của Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông là cung cấp dịch vụ ăn uống, chế biến sản phẩm phục vụ bữa ăn người lao động; kinh doanh thực phẩm các loại qua chế biến, giết mổ và kinh doanh thực phẩm tươi sống.

(ii) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai vào Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương, khoản đầu tư này chiếm 34,76% vốn góp của Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương. Hoạt động chính của Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương là trung tâm ngoại ngữ, tin học. Trước đây, cơ sở này là đơn vị trực thuộc của Công ty. Hiện nay, Công ty này không hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh.

(iii) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần BV Invest vào Công ty Cổ phần BV Bavella, khoản đầu tư này chiếm 49,75% vốn góp của Công ty Cổ phần BV Bavella. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần BV Bavella là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chi tiết biến động đầu tư vào công ty liên kết trong năm tài chính như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
Số dư đầu năm	11.479.120.491	10.896.275.000
Phần lãi trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết	507.691.734	582.845.491
	11.986.812.225	11.479.120.491

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác	99.580.450.926	100.202.344.090
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	60.770.009.281	35.187.070.108
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	3.273.420.010
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và Kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	6.238.951.017
Khách hàng mua dự án Nam Đồng Lạc Ngàn	1.420.590.000	28.987.901.700
Khách hàng mua dự án Diamond Hill	10.349.922.459	22.025.780.061
Các khách hàng khác	17.527.558.159	4.489.221.194
Bên liên quan	120.670.916.001	31.782.911.701
Công ty Cổ phần TA Asset Management	-	16.021.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	-	15.634.691.700
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee	44.000.001	126.720.001
Công ty Cổ phần BV Asset (i)	120.626.916.000	-
	220.251.366.927	131.985.255.791

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(i) Phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2612/2024/HĐCN ngày 26/12/2024 giữa Công ty Cổ phần BV Land (BV Land) và Công ty Cổ phần BV Asset (BV Asset). Theo đó BV Land đồng ý chuyển nhượng cho BV Asset 10.427.243 cổ phần thuộc sở hữu của BV Land tại BV Invest với giá chuyển nhượng 12.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng 125.126.916.000 đồng. Thời hạn thanh toán: trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng được ký bởi các bên. Đến ngày 31/12/2024, BV Asset đã thanh toán 4,5 tỷ đồng.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác	13.553.357.688	19.754.480.643
Công ty TNHH Vũ Hữu Vinh	-	4.271.600.000
Công ty Honda Việt Nam	4.996.295.862	5.859.850.357
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê	2.651.459.000	4.492.506.000
Các khách hàng khác	5.905.602.826	5.130.524.286
	13.553.357.688	19.754.480.643

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác	248.999.000.000	-	32.529.000.000	-
Cho các cá nhân vay (1)	100.329.000.000	-	31.029.000.000	-
Công ty CP Balimas (2)	21.000.000.000	-	1.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property (3)	127.670.000.000	-	-	-
Bên liên quan	223.650.000.000	-	233.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	-	-	29.000.000.000	-
Công ty CP BV Asset (4)	84.300.000.000	-	40.000.000.000	-
Công ty CP TA ASSET Management (5)	7.000.000.000	-	64.000.000.000	-
Công ty CP BV Bavella (6)	67.950.000.000	-	39.000.000.000	-
Công ty CP TG Capital (7)	64.400.000.000	-	61.000.000.000	-
	472.649.000.000	-	265.529.000.000	-

(1) Gồm các hợp đồng cho vay vốn cá nhân, lãi suất cho vay từ 3,0% - 8%/năm, thời hạn vay: 3 tháng đến 5 tháng, không có tài sản đảm bảo.

(2) Hợp đồng vay vốn số 05/2024/HĐVV/BVI-BLM ký ngày 29/05/2024 giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP xây dựng Balimas. Số tiền vay: 21.000.000.000 đồng. Thời gian vay: 6 tháng. Lãi suất vay: 5%/năm. Mục đích vay: sử dụng đầu tư, kinh doanh, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ.

(3) Bao gồm các hợp đồng:

+ Cho vay theo hợp đồng số 1006-2024/ARC-BVB ký ngày 13/06/2024 giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thọ Property với số tiền vay là 33.300.000.000 VNĐ. Mục đích vay: sử dụng để hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 3%/năm, thời hạn vay: 3 tháng, không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng sẽ được tái tục nếu một trong hai bên không có nhu cầu dừng lại.

+ Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 01/2024/HTĐT/BVI-PTP giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property ký ngày 15/05/2024. Số góp vốn bằng tiền hoặc tài sản: 107.700.000.000 VNĐ. Mục đích: Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property tìm kiếm Dự án đầu tư cho Công ty CP BV Invest trong vòng 9 tháng nếu sau 9 tháng Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property không tìm kiếm được dự án thì khoản tiền góp vốn sẽ tính như một khoản cho vay với lãi suất cố định: 5%/năm tính từ thời điểm hết thời hạn tìm kiếm.

Phụ lục thỏa thuận hợp tác đầu tư số 01/2024/HTĐT/BVI-PTP giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property ký ngày 09/09/2024 với nội dung điều chỉnh về thời gian hoàn thành công việc: kỳ hạn 9 tháng kể từ ngày Công ty CP BV Invest hoàn thành đặt cọc góp vốn nếu Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property không tìm được dự án phù hợp thì khoản góp vốn này sẽ thành khoản cho vay với lãi suất cố định: 5%/năm tính từ thời điểm hết thời hạn 9 tháng tìm kiếm đổi thành Trong vòng 7 tháng kể từ ngày Công ty CP BV Invest hoàn thành đặt cọc góp vốn nếu Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property không tìm được dự án phù hợp thì khoản góp vốn này sẽ thành khoản cho vay với lãi suất: 8,5%/năm với thời hạn cho vay: 9 tháng.

+ Hợp đồng vay vốn số 2111/HĐ-DONATRACO ký ngày 21/11/2024 giữa Công ty Cổ phần Sản xuất TMDV Đồng Nai và Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thọ Property, thời hạn vay: 6 tháng. Mục đích vay: sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, lãi suất: 7,5%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(4) Bao gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng vay vốn số 1706-2024/ARC-BVA ký ngày 17/06/2024 giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty Cổ phần BV Asset với số tiền vay là 33.000.000.000 VNĐ. Mục đích vay: sử dụng để hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất từ 3%/năm, thời hạn vay: 3 tháng; không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng sẽ được tái tục nếu một trong hai bên không có nhu cầu dừng lại.

- Hợp đồng vay vốn số 25/2024/HĐVV/BVI-BVA ký ngày 01/11/2024 giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP BV Asset. Số tiền vay: 24.000.000.000 VNĐ. Mục đích: sử dụng đầu tư kinh doanh. Thời hạn: 06 tháng, lãi suất: 5%/năm. Tài sản đảm bảo: Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán góp vốn tại Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Hoa Lâm, hai bên tiến hành ký phụ lục hợp đồng thế chấp 43,63% vốn góp tại Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoa Lâm, và các Hợp đồng cho vay giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP BV Asset. Số tiền vay: 40.000.000.000 đồng. Thời gian vay: 3 tháng và 6 tháng, lãi suất vay lần lượt là: 3%/năm và 5%/năm. Mục đích vay: để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả lãi: tại thời điểm rút vốn.

(5) Hợp đồng vay vốn số 2006/2024/Areca - TA giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty CP TA Asset Management với số tiền vay là 7.000.000.000 VNĐ. Mục đích vay: sử dụng đầu tư kinh doanh hợp pháp, lãi suất 3%/năm, thời hạn vay: 3 tháng.

(6) Bao gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng vay vốn số 2404-2024/ARC-BVB ký ngày 03/05/2024 giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty Cổ phần BV Bavella với số tiền vay là 27.000.000.000 VNĐ. Mục đích vay: sử dụng để hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 3%/năm, thời hạn vay: 3 tháng, không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng sẽ được tái tục nếu một trong hai bên không có nhu cầu dừng lại.

- Hợp đồng vay vốn số 4468/2023/HĐVV/BVI-BVB ký ngày 19/10/2023 giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP Bavella. Số tiền vay: 40.000.000.000 VNĐ, thời gian vay: 2 tháng, lãi suất vay: 5%/năm. Mục đích vay: để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn, thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ.

- Hợp đồng vay vốn số 10/2024/HĐVV/BVI-BAVELLA ký ngày 13/06/2024 giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP BV Bavella. Số tiền vay: 6.700.000.000 VNĐ, thời gian vay: 6 tháng, lãi suất vay: 5%/năm. Mục đích vay: để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(7) Bao gồm các hợp đồng vay:

- Hợp đồng vay vốn số 2111/HĐ-DONATRACO ký ngày 21/11/2024 giữa Công ty Cổ phần Sản xuất TMDV Đồng Nai và Công ty CP TG Capital, thời hạn vay: 6 tháng. Mục đích vay: sử dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, lãi suất: 7,5%/năm, không có tài sản đảm bảo.

- Hợp đồng vay vốn số 2710/2023/HĐVV/BVI-TG ngày 27/10/2023 giữa công ty CP BV Invest và Công ty CP TG Capital, số tiền: 38.000.000.000 VNĐ, lãi suất 5%, thời hạn: 3 tháng. Mục đích: đầu tư kinh doanh và Hợp đồng vay vốn số 3010/2023/HĐVV/BVI-TG ngày 30/10/2023 giữa công ty CP BV Invest và Công ty CP TG Capital, số tiền: 23.000.000.000 VNĐ, lãi suất 5%, thời hạn: 3 tháng. Không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng sẽ được tái tục nếu một trong hai bên không có nhu cầu dừng lại.

6. Phải thu khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
Các bên khác	19.977.155.244	(1.061.297.600)	111.700.105.049	(1.061.297.600)
Tạm ứng	688.084.080	-	100.359.346.430	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.682.106.550	-	3.219.732.458	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	7.275.440.650	-	6.239.153.277	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	(1.061.297.600)	1.061.297.600	(1.061.297.600)
Phải thu khác	270.226.364	-	820.575.284	-
Bên liên quan	8.737.493.564	-	14.305.134.552	-
Công ty Cổ phần BV Asset (đặt cọc thuê văn phòng)	121.000.000	-	121.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (i)	3.475.887.961	-	3.475.887.961	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (lãi cho vay)	-	-	843.698.630	-
Công ty Cổ phần BV Asset (lãi cho vay)	1.187.405.478	-	2.821.753.442	-
Công ty Cổ phần TA ASSET Management (lãi cho vay)	90.931.506	-	6.112.109.587	-
Công ty Cổ phần BV Bavella (lãi cho vay)	2.169.775.468	-	391.780.822	-
Công ty Cổ phần TG Capital (lãi cho vay)	1.692.493.151	-	538.904.110	-
	28.714.648.808	(1.061.297.600)	126.005.239.601	(1.061.297.600)
6.2. Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	887.000.000	(327.000.000)	1.557.000.000	-
Chênh lệch đánh giá lại các khoản phải thu dài hạn khi hợp nhất	6.484.493.683	-	-	-
	7.371.493.683	(327.000.000)	1.557.000.000	-

(i) Khoản phải thu của Công ty Cổ phần BV Invest (Trước là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt về việc phân chia lợi nhuận dự án Bách Việt Lake Garden theo HĐLD số 169/HĐLD-BVLG ký ngày 23/09/2011, số tiền: 23.475.887.961 đồng, trong năm 2023 đã thu hồi được 20 tỷ đồng bằng tiền gửi ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**7. Nợ xấu**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm	10.166.962.021	10.166.962.021	3.992.796.004	3.992.796.004
Tổng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự an toàn xã hội	1.217.074.000	1.217.074.000	1.217.074.000	1.217.074.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghiệp và Đô thị Việt Nam	198.800.000	198.800.000	198.800.000	198.800.000
Công ty CP Xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	1.061.297.600	1.061.297.600	1.061.297.600
Công ty CP Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	6.238.951.017	-	-
Công ty Cổ phần Rivera	-	-	-	-
Các khách hàng khác	1.450.839.404	1.450.839.404	1.515.624.404	1.515.624.404
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm	-	-	6.238.951.017	4.367.265.712
Công ty CP Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	-	-	6.238.951.017	4.367.265.712
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 1 năm đến dưới 2 năm	3.600.420.010	1.963.710.005	-	-
Công ty Cổ phần Rivera	3.273.420.010	1.636.710.005	-	-
Công ty TNHH Truyền thông Sắc Việt	327.000.000	327.000.000	-	-
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 6 tháng đến dưới 1 năm	1.073.929.700	322.178.910	-	-
Công ty cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	1.073.929.700	322.178.910	-	-
	14.841.311.731	12.452.850.936	10.231.747.021	8.360.061.716

8. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	479.223.293.583	-	315.435.004.243	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	102.193.923.718	-	170.112.750.724	-
Hàng hóa (iii)	68.182.008.923	-	50.574.614.271	-
	649.599.226.224	-	536.122.369.238	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2024	01/01/2024
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	458.397.324.934	258.614.723.555
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	20.825.968.649	56.820.280.688
	479.223.293.583	315.435.004.243

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

- (ii) Bao gồm 64 căn chung cư tại dự án Diamond Hill và 05 lô đất tại dự án Nam Đồng Lạc Ngân chưa bàn giao hoặc chưa bán.
(iii) Giá trị xe máy, phụ tùng sửa chữa.

9. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
9.1. Ngắn hạn		
Chi phí môi giới, bán hàng, marketing (i)	28.519.677.762	26.418.700.724
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	774.047.281	992.842.612
	29.293.725.043	27.411.543.336
9.2. Dài hạn		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa	615.992.101	574.775.885
	615.992.101	574.775.885

(i) Chi phí môi giới, bán hàng, marketing dự án Diamond Hill và dự án Nam Đồng Lạc Ngân.

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2024	26.998.979.688	222.840.977.246	249.839.956.934
Tăng		3.002.554.568	3.002.554.568
Giảm			-
Số dư 31/12/2024	26.998.979.688	225.843.531.814	252.842.511.502
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2024	11.725.430.487	5.728.835.128	17.454.265.615
Khấu hao trong kỳ	554.657.592	4.945.257.321	5.499.914.913
Giảm			-
Số dư 31/12/2024	12.280.088.079	10.674.092.449	22.954.180.528
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	15.273.549.201	217.112.142.118	232.385.691.319
Tại ngày 31/12/2024	14.718.891.609	215.169.439.365	229.888.330.974

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 215.206.962.313
 NG BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá 4.237.802.000
 Công ty và các Công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

12. Lợi thế thương mại

	31/12/2024	01/01/2024
- Số dư đầu năm	33.125.624.875	39.750.749.850
- Tăng trong kỳ do hợp nhất	1.918.401.205	-
- Phân bổ trong năm	6.721.045.036	6.625.124.975
- Số dư cuối năm	28.322.981.044	33.125.624.875

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**13. Phải trả người bán**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác	50.743.955.015	24.199.641.339
Công Ty Cổ phần Xây dựng Balimas	27.030.143.915	6.428.694.642
Công ty Cổ phần ĐT XD và thương mại Thịnh Cường	1.403.410.558	5.403.410.558
Công ty Cổ phần thương mại xây lắp Gia Lộc	834.221.453	834.221.453
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc	932.806.847	932.806.847
Công ty Honda Việt Nam	2.575.882.210	1.126.691.200
Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel	5.471.206.153	-
Công ty TNHH Xây dựng Minh Hiếu	2.980.546.508	-
Các khách hàng khác	9.515.737.371	9.473.816.639
Bên liên quan	9.783.282.916	1.199.425.852
Công ty Cổ phần BV Life	428.500.000	25.454.545
Công ty Cổ phần BV Asset	405.308.194	753.229.817
Công ty Cổ phần TG Capital	7.902.708.064	8.057.090
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee	1.046.766.658	412.684.400
	60.527.237.931	25.399.067.191

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác	110.290.436.087	80.502.423.799
Người mua trả tiền trước bán căn hộ Diamond Hill	106.276.894.922	74.722.609.762
Người mua trả tiền trước bán đất nền Nam đồng Lạc Ngân	1.923.194.183	4.620.681.695
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng Quận Nam Từ Liêm	-	96.877.000
Các khách hàng khác	2.090.346.982	1.062.255.342
	110.290.436.087	80.502.423.799

15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp nhà nước**15.1. Phải nộp**

	31/12/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	01/01/2024
Thuế GTGT đầu ra	406.900.268	13.008.455.834	13.827.779.256	1.226.223.690
Thuế thu nhập DN (*)	8.316.628.669	12.688.247.223	15.276.245.858	10.904.627.304
Thuế thu nhập cá nhân	50.376.463	2.014.615.987	2.010.146.432	45.906.908
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.679.846.308	1.679.846.308	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	184.824.430	184.824.430	-
Các loại thuế khác	300.000	760.795.470	760.495.470	-
	8.774.205.400	30.336.785.252	33.739.337.754	12.176.757.902

- (*) Trong đó
- Số thuế phải nộp:
 - + Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ theo BCKQHDKD: 11.956.672.979
 - + Chi phí thuế TNDN TMG giai đoạn hợp nhất: 55.697.915
 - + Chi phí thuế TNDN theo biên bản kiểm tra thuế tại BVI: 665.813.698
 - + Chi phí thuế TNDN nộp hộ liên danh tại Donatraco và Areca 102.434.598
 - + Điều chỉnh do sai sót kỳ trước: 12.402.000
 - + Số thuế TNDN nộp thừa được bù trừ nghĩa vụ thuế phát sinh (104.773.967)

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**12.688.247.223****15.2. Phải thu**

	31/12/2024	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/bù trừ phải nộp trong kỳ	01/01/2024
Thuế GTGT phải nộp	1.761.658.930	20.011.384.938	19.779.222.160	1.529.496.152
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	104.773.967	104.773.967
Thuế thu nhập cá nhân	197.573.832	92.794.100	-	104.779.732
	1.959.232.762	20.104.179.038	19.883.996.127	1.739.049.851

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	580.193.822	971.129.226
Các khoản trích trước khác	656.747.988	1.872.959.966
	1.236.941.810	2.844.089.192

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	3.078.431.355	758.700.693
	3.078.431.355	758.700.693

18. Phải trả khác**18.1. Ngắn hạn****Các bên khác**

	31/12/2024	01/01/2024
Kinh phí công đoàn	698.246.233	536.020.421
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	33.970.577	31.826.710
Kinh phí bảo trì dự án Diamond Hill	372.588.401	10.684.140.814
Lãi chia cho bên liên doanh	84.036.108	2.164.093.192
Cổ tức phải trả	17.779.332.669	10.488.346.425
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	22.680.404.806	26.879.061.577
Phải trả khác	104.603.007	689.160.068

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (cổ tức)	1.825.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh) (ii)	33.746.467.114	-

77.324.648.915 51.472.649.207**18.2. Dài hạn****Các bên khác**

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	12.719.940.337	22.795.082.459
Các khoản phải trả, phải nộp khác (hợp tác kinh doanh):	5.109.900.000	4.896.900.000
+ Đỗ Hoàng Minh Thành (i)	7.615.040.337	17.898.182.459
+ Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng TMG (ii)	7.610.040.337	5.258.653.288
+ Lãi tiền gửi được chia	-	12.000.000.000
+ Phải trả khác	-	639.529.171
	5.000.000	-

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh) (ii)	5.865.000.000	7.373.058.683
--	---------------	---------------

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

18.589.940.337 30.168.141.142

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/2022 ngày 01/04/2022 giữa Công ty Cổ phần Sản xuất TMDV Đồng Nai (bên A) và ông Đỗ Hoàng Minh Thành (bên B) về việc đầu tư phát triển cửa hàng xe máy Honda Định Quán. Tổng vốn đầu tư ban đầu là 21.034.613.152 đồng, trong đó bên A góp 15.775.959.863 đồng, chiếm 75 % tổng vốn góp ban đầu, bên B góp 5.258.653.289 đồng chiếm 25% tổng vốn góp ban đầu. Căn cứ vào tình hình kinh doanh và định hướng phát triển đầu tư, các bên sẽ thỏa thuận và góp vốn bổ sung theo từng giai đoạn. Thời hạn hợp tác 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Phương thức phân chia kết quả hợp tác kinh doanh: theo kết quả kinh doanh thực tế từng năm.

(ii) Thỏa thuận liên danh số 10/2021/TTDL ngày 05/10/2021 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (Areca), Công ty Cổ phần BVLand (BV Land), Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (BV Group) và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG (TMG). Theo đó các thành viên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tên viết tắt: liên danh Areca - BV (Areca là đơn vị đứng đầu Liên danh). Ngày 30/11/2021, Liên danh được lựa chọn là nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang. Tổng vốn góp của các bên liên danh theo phụ lục số 05/PL-TTLD ngày 10/06/2024 là 230 tỷ, trong đó vốn góp của các bên liên danh Areca - BV Group - BV Land - TMG lần lượt là 73,6 tỷ, 39,1 tỷ, 71,3 tỷ và 46 tỷ, tương ứng với tỉ lệ 32%, 17%, 31% và 20%. Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất BV Land, các bên đã góp đủ vốn bằng tiền gửi Ngân hàng theo phụ lục thỏa thuận.

19. Vay và nợ thuê tài chính**19.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
Ngân hàng	65.476.241.103	227.699.910.942	214.705.471.099	52.481.801.260
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN Biên Hòa (i)	11.933.830.168	34.981.776.800	38.722.929.267	15.674.982.635
Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai (ii)	10.200.000.000	27.712.748.884	24.619.567.509	7.106.818.625
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Đồng Nai (iii)	17.729.023.312	17.729.023.312	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	-	7.600.000.000	37.300.000.000	29.700.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội (MB) - CN Sơn Tây	-	99.542.630.600	99.542.630.600	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (iv)	25.613.387.623	40.133.731.346	14.520.343.723	-
Tổ chức có liên quan	-	11.200.000.000	35.700.000.000	24.500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	-	11.200.000.000	35.700.000.000	24.500.000.000
Vay nợ DH đến hạn trả	34.604.148.008	34.604.148.008	174.207.128.333	174.207.128.333
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (v)	34.604.148.008	34.604.148.008	70.000.000.000	70.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc	-	-	104.207.128.333	104.207.128.333
Vay và nợ thuê TC NH	100.080.389.111	273.504.058.950	424.612.599.432	251.188.929.593

Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2024

(i) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 238/2024/1311584/HĐTD ngày 25/11/2024, hạn mức 29.500.000.000 đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời gian vay 5 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này, lãi suất cho vay: 7,3%/năm và sẽ được điều chỉnh khi có thông báo về lãi suất. Biện pháp bảo đảm tiền vay: theo Hợp đồng thế chấp BĐS số 141A/2020/131584/HĐTC và hợp đồng 277/2022/131584/HĐTC. Tài sản đảm bảo gồm: nhà lồng chợ Biên Hòa, trường mầm non tư thục Ánh Dương, Nhà văn phòng Phường Quyết Thắng, văn phòng tại Phường Trung Dũng.

(ii) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 5911-LAV-202401533 ngày 31/07/2024, hạn mức 40.000.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời gian vay 5 tháng, lãi suất cho vay: 7,3%/năm và sẽ được điều chỉnh khi có thông báo về lãi suất. Biện pháp bảo đảm tiền vay: theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền trên đất số 01-06/2023/HĐTCTS-DONATRACO/HĐSD và hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 02-06/2023/HĐTC-DONATRACO/HĐSD. Tài sản đảm bảo gồm: Văn phòng tại Phường Thống Nhất và xe Toyota Fortune Legend.

(iii) Hợp đồng cấp tín dụng số 2024129/HĐTD/QLN ngày 25/11/2024, hạn mức cấp tín dụng 20.000.000.000 VND, mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp tín dụng đến ngày 12/08/2025. Thời hạn cho vay, lãi suất theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Biện pháp đảm bảo tiền vay: Hàng tồn kho theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 2024112/HĐBD/QLN ký ngày 25/11/2024 và Hợp đồng cầm cố tiền gửi có kỳ hạn số 2024113/HĐBD/QLN ký ngày 25/11/2024, số 2024114/HĐBD/QLN ký ngày 26/11/2024, số 2024115/HĐBD/QLN ký ngày 28/11/2024, số 2024116/HĐBD/QLN ký ngày 04/12/2024, số 2024119/HĐBD/QLN ký ngày 09/12/2024, số 2024123/HĐBD/QLN ký ngày 12/12/2024.

(iv) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2024/CTD/VCBCTX-BVL kí ngày 22/5/2024 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân và Công ty Cổ phần BV LAND: Hạn mức cho vay: 40.000.000.000 VND; hạn mức phát hành bảo lãnh: 40.000.000.000 VND, thời hạn: Cho vay tối đa 8 tháng và bảo lãnh tối đa 12 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất cho vay trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo từng giấy nhận nợ; kỳ trả nợ gốc: cuối kỳ, kỳ hạn trả lãi: ngày 26 hàng tháng; Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại phường Tân Dân, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 658819, DL 658824, DL 658821, DL 658814, DL 65881 (mượn của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt).

19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (v)	138.176.847.726	103.572.699.718	70.000.000.000	104.604.148.008
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc	-	-	104.207.128.333	104.207.128.333
	138.176.847.726	103.572.699.718	174.207.128.333	208.811.276.341
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	34.604.148.008			174.207.128.333
Vay và nợ thuê TC DH	103.572.699.718			34.604.148.008

Thông tin liên quan đến các khoản vay dài hạn tại 31/12/2024

(v) Bao gồm 2 hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/32553/HĐTD ngày 08/06/2021 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành và Công ty Cổ phần BV Invest (Trước là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) về việc cho vay phục vụ Dự án Tòa chung cư hỗn hợp Diamond Hill tại lô đất C01 và X03 thuộc Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang. Hạn mức cho vay: 300.000.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cố định 8%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi = Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Tòa chung cư hỗn hợp Diamond Hill tại lô đất C01 và X03 thuộc Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang.
- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/32553/HĐTD ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành và Công ty Cổ phần BV Invest về việc cho vay phục vụ Dự án Đầu tư Xây dựng toà nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng tại đường Bắc Sơn, tổ 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Hạn mức cho vay: 600.000.000.000 đồng; thời hạn vay tối đa 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cố định 7,5%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi = Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Đầu tư Xây dựng toà nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng tại đường Bắc Sơn, tổ 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

20. Dự phòng phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
Dài hạn		
Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco	1.458.969.470	1.458.969.470
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.820.582.682	1.538.503.775
	3.279.552.152	2.997.473.245

21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2024	01/01/2024
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	631.297.802	376.773.282
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	631.297.802	376.773.282
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2024	01/01/2024
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.296.898.736	-
	1.296.898.736	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

22. Vốn chủ sở hữu**22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Phụ lục số 02

22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2024		01/01/2024	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63,37%	524.602.590.000	63,59%	364.428.000.000
Công ty Cổ phần BV Asset	5,45%	45.154.000.000	7,36%	42.200.000.000
Công ty Cổ phần TG Capital	4,98%	41.195.000.000	3,14%	18.000.000.000
Các cổ đông khác	26,20%	216.931.410.000	25,91%	148.500.000.000
	100%	827.883.000.000	100%	573.128.000.000

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

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	573.128.000.000	573.128.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	254.755.000.000	-
Vốn góp cuối kỳ	827.883.000.000	573.128.000.000

22.4. Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	82.788.300	57.312.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	82.788.300	57.312.800
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	82.788.300	57.312.800
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

22.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2024	01/01/2024
Quỹ đầu tư phát triển	12.858.901.713	12.614.184.986

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu bán hàng hóa	471.030.496.361	523.847.025.190
Doanh thu hoạt động xây lắp	168.779.525.610	6.121.834.091
Doanh thu kinh doanh bất động sản	156.026.461.037	447.684.226.146
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.729.029.052	57.520.136.132
	803.565.512.060	1.035.173.221.559

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

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu thuần bán hàng hóa	471.030.496.361	523.847.025.190
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	168.779.525.610	6.121.834.091
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	156.026.461.037	447.684.226.146
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.729.029.052	57.520.136.132
	803.565.512.060	1.035.173.221.559

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn bán hàng hóa	436.490.810.578	506.619.962.509
Giá vốn hoạt động xây lắp	151.564.822.297	3.065.059.417
Giá vốn kinh doanh bất động sản	107.492.312.407	314.573.965.861
Giá vốn cung cấp dịch vụ	11.822.152.971	33.228.957.132
	707.370.098.253	857.487.944.919

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.066.097.683	18.263.012.969
Cổ tức, lợi nhuận được chia	304.600.000	-
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	2.498.632.407	-
Lãi được chia từ tiền nhân rồi dự án Tây Dĩnh Trì	519.031.613	-
	19.388.361.703	18.263.012.969

5. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền vay	11.914.446.411	38.132.807.196
Chiết khấu thanh toán	931.356.859	2.784.126.104
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	938.947.081	1.098.194.338
Chi phí bán chứng khoán	62.450.898	-
Chi phí tài chính khác	-	432.887.801
	13.847.201.249	42.448.015.439

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024	Năm 2023
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	13.230.265.491	13.554.024.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.051.861.205	18.479.235.429
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.146.801.224	1.311.847.572
Chi phí bảo hành	385.965.297	962.485.498
Chi phí khác bằng tiền	17.962.632.739	17.184.552.112
	36.777.525.956	51.492.145.156
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	15.524.819.018	12.201.477.723
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.462.054.953	1.498.228.435
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	1.334.503.187	347.714.867
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.690.005.292	3.858.125.243
Chi phí bằng tiền khác	9.285.254.111	9.654.193.799
Dự phòng phải thu khó đòi	4.092.789.220	1.758.018.323
Phân bổ lợi thế thương mại	6.721.045.036	6.625.124.976
	42.110.470.817	35.942.883.366

7. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
Tiền phạt thu được	3.160.099.918	3.502.910.230
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả	1.678.350.290	-
Thu khác từ hoạt động cho thuê tài sản	2.476.912.391	3.752.469.914
Thu nhập khác	1.511.403.353	2.798.086.661
	8.826.765.952	10.053.466.805

8. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	1.378.020.263	298.238.267
Chi khác từ hoạt động cho thuê tài sản	1.110.268.769	2.679.878.573
Chi phí khác	257.738.127	719.221.729
	2.746.027.159	3.697.338.569

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

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.201.319.272	Trình bày lại 307.610.550
Chi phí nhân công	37.928.734.180	30.704.194.386
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.425.629.606	2.953.506.780
Chi phí dịch vụ mua ngoài	336.496.350.383	277.899.439.463
Chi phí khác bằng tiền	39.757.343.592	38.344.304.218
	450.809.377.033	350.209.055.397

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
Công ty Cổ phần BV Land	4.432.112.969	-
Công ty Cổ phần BV Invest	3.046.589.776	11.989.163.103
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	3.603.637.277	3.669.840.075
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam	889.322.510	1.758.596.651
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng TMG	(14.989.553)	-
	11.956.672.979	17.417.599.829

11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
		Trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	8.314.864.801	37.997.688.996
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	1.648.470.277
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	75.160.941	62.728.820
	111	579

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2024, Công ty đã trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2023 và thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 663 đồng/cổ phiếu xuống 579 đồng/cổ phiếu.

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
Công ty Cổ phần BV Asset
Công ty Cổ phần TG Capital
Công ty Cổ phần TA Asset Management
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee
Công ty Cổ phần BV Bavella

Công ty Cổ phần BV Life

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát

Mối quan hệ

Công ty Mẹ
Cổ đông lớn
Cổ đông
Cổ đông lớn của Công ty Mẹ
Công ty cùng Công ty Mẹ
Công ty liên kết của Công ty con
Cùng Công ty Mẹ với Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể (từ 01/01/2024 đến 19/06/2024)
Ban lãnh đạo

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

<u>Nội dung/ Bên liên quan</u>	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt		
Thu lại tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	20.000.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	-	131.135.012
Cho vay	8.300.000.000	31.000.000.000
Lãi cho vay	327.273.972	843.698.630
Cổ tức đã chia (tại Donatraco và Areca)	2.498.200.000	428.400.000
Vay (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	11.200.000.000	51.000.000.000
Chi phí lãi vay (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	497.561.644	226.575.343
Thu tiền góp vốn dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	32.100.000.000	-
Phân bổ lãi liên danh dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	173.010.538	-
Nhận tiền góp vốn	125.854.800.000	-
Mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 658819, DL 658824, DL 658821, DL 658814, DL 658815 và mượn các hợp đồng tiền gửi số 0030600032883003; 0030600032882007 và 0030600032885006 lần lượt làm Tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Thanh Xuân và tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội.		
Công ty Cổ phần BV Asset		
Mua hàng hóa, dịch vụ	3.294.240.362	2.281.965.801
Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG (mua)	38.000.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần tại BVI cho BV Asset	125.126.916.000	-
Cho vay	114.500.000.000	8.500.011.000
Lãi cho vay	2.597.994.519	2.357.534.265
Cổ tức đã chia (tại Donatraco và BVI)	6.151.921.500	597.100.000
Công ty Cổ phần TG Capital		
Cho vay	71.600.000.000	61.000.000.000
Lãi cho vay	2.012.210.959	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	78.433.828.119	-
Nhận tiền góp vốn	20.500.000.000	-
Công ty Cổ phần TA Asset Management		
Cho vay	17.000.000.000	-
Lãi cho vay	2.215.589.042	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee		
Mua hàng hóa dịch vụ	4.008.432.694	2.538.111.000
Cung cấp hàng hóa dịch vụ	1.953.718.824	1.150.028.403
Phải thu trông giữ xe	480.000.000	-
Công ty Cổ phần BV Bavella		
Cho vay	53.350.000.000	40.000.000.000
Lãi cho vay	1.241.076.712	391.780.822
Công ty Cổ phần BV Life		
Mua hàng hóa, dịch vụ	18.020.383.249	-

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

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau**Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

TT	Họ tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc				
1	Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 21/09/2024)	-	6.000.000
2	Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.130.488.000	906.483.047
3	Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 01/01/2025)	602.233.000	488.722.608
4	Khuong Hải Ninh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 21/09/2024) kiêm Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 23/09/2024)	1.048.080.500	-
5	Lưu Vũ Trường Đạm	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm 26/04/2024)	-	438.000.000
6	Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập	18.000.000	18.000.000
7	Phạm Trí Thành	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm 21/04/2023)	-	6.000.000
			2.798.801.500	1.863.205.655
Thu nhập của Ban kiểm soát				
1	Lê Thanh Hải	Thành viên BKS	12.000.000	9.000.000
2	Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
3	Vũ Thị Thu Hương	Thành viên BKS (miễn nhiệm 21/04/2023)	-	3.000.000
4	Nguyễn Thị Thúy Nga	Trưởng BKS (miễn nhiệm 21/04/2023)	-	120.715.410
			2.822.801.500	2.001.921.065

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

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Các chi phí chung được phân bổ cho từng bộ phận theo tỷ lệ phần trăm doanh thu của từng bộ phận.

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Phụ lục số 03**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo khu vực địa lý**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

6. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu

Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lý Tuấn Anh

Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2024	42.436.581.154	11.520.471.496	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.354.469.265
Tăng trong kỳ	44.579.436	-	-	-	-	44.579.436
ĐT XDCB hoàn thành	44.579.436	-	-	-	-	44.579.436
Số dư 31/12/2024	42.481.160.590	11.520.471.496	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.399.048.701
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2024	19.680.085.982	11.309.995.896	7.774.102.594	860.745.881	159.039.375	39.783.969.728
Tăng trong kỳ	1.832.500.385	85.079.352	699.660.274	84.190.932	224.283.750	2.925.714.693
Khấu hao trong kỳ	1.832.500.385	85.079.352	699.660.274	84.190.932	224.283.750	2.925.714.693
Số dư 31/12/2024	21.512.586.367	11.395.075.248	8.473.762.868	944.936.813	383.323.125	42.709.684.421
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	22.756.495.172	210.475.600	5.100.443.442	270.859.698	232.225.625	28.570.499.537
Tại ngày 31/12/2024	20.968.574.223	125.396.248	4.400.783.168	186.668.766	7.941.875	25.689.364.280

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

14.970.094.825

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

31.105.573.061

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Phụ lục số 02

22. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2023	573.128.000.000	(286.000.000)	12.035.966.778	140.335.560.528	198.124.626.837	923.338.154.143
Tăng trong kỳ	-	-	-	46.242.384.455	20.301.281.753	66.543.666.208
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	37.997.688.996	17.595.392.196	55.593.081.192
Tăng do hợp nhất				8.244.695.459	2.705.889.557	10.950.585.016
Giảm trong kỳ	-	-	578.218.208	(3.319.896.146)	(14.348.870.244)	(17.090.548.182)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(13.347.026.826)	(13.347.026.826)
Trích quỹ ĐTPT			578.218.208	(578.218.208)	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-	(2.416.915.879)	(968.757.150)	(3.385.673.029)
Giảm khác	-	-	-	(324.762.059)	(33.086.268)	(357.848.327)
Số dư 31/12/2023	573.128.000.000	(286.000.000)	12.614.184.986	183.258.048.837	204.077.038.346	972.791.272.169
Số dư 01/01/2024	573.128.000.000	(286.000.000)	12.614.184.986	183.258.048.837	204.077.038.346	972.791.272.169
Tăng trong kỳ	254.755.000.000	(333.229.224)	-	19.657.166.048	123.254.477.243	397.333.414.067
Tăng vốn (i)	254.755.000.000	(333.229.224)	-	-	-	254.421.770.776
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	8.314.864.801	9.419.994.755	17.734.859.556
Tăng do hợp nhất	-	-	-	11.342.301.247	113.834.482.488	125.176.783.735
Giảm trong kỳ	-	-	-	(57.442.958.739)	(23.342.014.199)	(80.784.972.938)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	(54.160.200.000)	(22.626.067.862)	(76.786.267.862)
Phân phối các quỹ (iii)	-	-	-	(3.282.758.739)	(715.946.337)	(3.998.705.076)
Số dư 31/12/2024	827.883.000.000	(619.229.224)	12.614.184.986	145.472.256.146	303.989.501.390	1.289.339.713.298



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(i) Trong đó:

- Chào bán cổ phiếu ra công chúng: giá trị huy động thành công 200.594.800.000 đồng
- + Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 28/4/2022 v/v thông qua Tờ trình số 06/2022/TT/HDQT-BVL ngày 04/4/2022 về việc phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Land; Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 21/4/2023 v/v thông qua Tờ trình số 6.5/2023/TT/HDQT-BVL ngày 17/4/2023 về việc tiếp tục thực hiện và điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu năm 2022 của Công ty Cổ phần BV Land và theo Nghị quyết HĐQT số 19/2023/NQ/HĐQT-BVL ngày 09/11/2023 thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.
- + Phương án sử dụng số tiền thu từ đợt phát hành theo nghị quyết số 16/2024/NQ/HĐQT-BVL ngày 04/06/2024: Đầu tư mua cổ phiếu tăng vốn của Công ty con Công ty Cổ phần BV Invest, số tiền 124.891.250.000 đồng; Góp vốn bổ sung Dự án Khu đô thị mới Phía Tây Dĩnh Trì 37.200.000.000 đồng và cho Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam vay để góp vốn bổ sung Dự án Khu đô thị mới Phía Tây Dĩnh Trì 38.400.000.000 đồng.
- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức đã phân phối thành công với giá trị 54.160.200.000 đồng theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 22/2024/NQ/HĐQT-BVL ngày 26/07/2024 và số 24/2024/NQ/HĐQT-BVL ngày 31/07/2024.

(ii) Chia cổ tức tại Công ty Cổ phần BVL và các công ty con theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.

(iii) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty mẹ và các Công ty con theo Nghị quyết ĐHĐCĐ

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Phụ lục số 03

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

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh

	Năm 2024			
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Tổng cộng
Doanh thu thuần	156.026.461.037	168.779.525.610	471.030.496.361	803.565.512.060
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	156.026.461.037	168.779.525.610	471.030.496.361	803.565.512.060
Chi phí	121.635.321.016	166.863.831.630	479.187.339.877	780.209.242.839
- Giá vốn	107.492.312.407	151.564.822.297	436.490.810.578	707.370.098.253
- Chi phí phân bổ	14.143.008.609	15.299.009.333	42.696.529.299	72.839.144.586
Lợi nhuận từ hoạt động KD	34.391.140.021	1.915.693.980	(8.156.843.516)	23.356.269.221
31/12/2024				
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Tổng cộng
Tài sản bộ phận	347.180.998.187	375.558.375.069	1.048.109.639.969	1.788.047.198.736
Tổng tài sản	347.180.998.187	375.558.375.069	1.048.109.639.969	1.788.047.198.736
Nợ phải trả của các bộ phận	96.832.881.548	104.747.667.175	292.330.159.618	498.707.485.438
Tổng nợ phải trả	96.832.881.548	104.747.667.175	292.330.159.618	498.707.485.438

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Phụ lục số 03

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

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh

	Năm 2023			
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ
Doanh thu thuần	447.684.226.146	6.121.834.091	523.847.025.190	57.520.136.132
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	447.684.226.146	6.121.834.091	523.847.025.190	57.520.136.132
- Giá vốn	314.573.965.861	3.065.059.417	506.619.962.509	33.228.957.132
- Chi phí phân bổ	48.020.558.713	656.654.571	56.190.112.050	6.169.860.167
Lợi nhuận từ hoạt động KD	85.089.701.572	2.400.120.103	(38.963.049.369)	18.121.318.833
				66.648.091.139
				31/12/2023
				Tổng cộng
Tài sản bộ phận	636.369.620.653	8.702.002.462	744.632.741.631	81.763.138.106
Tổng tài sản	636.369.620.653	8.702.002.462	744.632.741.631	81.763.138.106
Nợ phải trả của các bộ phận	215.663.888.692	2.949.084.352	252.353.958.290	27.709.299.349
Tổng nợ phải trả	215.663.888.692	2.949.084.352	252.353.958.290	27.709.299.349
				498.676.230.683

