

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 06./2025/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 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) quý 04/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 quý 04/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
-----------------------------	---
    - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 

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

<input 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
--	--------------------------------
    - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 24/01/2025 dẫn: <https://bvland.vn/pages/quan-he-co-dong>

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC riêng, BCTC hợp nhất Quý 4/2024
- Văn bản giải trình

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
BV LAND**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Cầu Giấy, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M  
ST:0102983609  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2025-01-24 18:58:00  
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

**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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>	<b>02-03</b>
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>	<b>04-04</b>
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>	<b>05-06</b>
<b>Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất</b>	<b>07-33</b>

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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.482.416.587.722</b>	<b>1.163.744.292.463</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>26.936.731.237</b>	<b>30.158.162.883</b>
1. Tiền	111		10.736.731.237	24.658.162.883
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.200.000.000	5.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>45.707.636.946</b>	<b>26.120.230.995</b>
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
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>717.507.395.126</b>	<b>534.913.914.319</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	99.624.450.927	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	142.169.727.442	126.005.239.601
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(10.489.140.931)	(8.360.061.716)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>646.191.305.836</b>	<b>536.122.369.238</b>
1. Hàng tồn kho	141		646.191.305.836	536.122.369.238
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>46.073.518.577</b>	<b>36.429.615.028</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	29.277.914.803	27.411.543.336
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.836.371.012	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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>303.997.355.753</b>	<b>307.723.210.389</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>7.296.885.526</b>	<b>1.557.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	7.623.885.526	1.557.000.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.7	(327.000.000)	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>25.689.364.280</b>	<b>28.570.499.537</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>229.158.568.036</b>	<b>232.385.691.319</b>
- Nguyên giá	231		252.105.016.032	249.839.956.934
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(22.946.447.996)	(17.454.265.615)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>11.600.090.114</b>	<b>11.132.845.491</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		11.946.365.114	11.479.120.491
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(346.275.000)	(346.275.000)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>30.252.447.797</b>	<b>34.077.174.042</b>
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	1.313.474.652	376.773.282
3. Lợi thế thương mại	269	V.12	28.322.981.044	33.125.624.875
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.786.413.943.475</b>	<b>1.471.467.502.852</b>

B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>496.247.388.693</b>	<b>498.676.230.683</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>331.856.812.123</b>	<b>430.906.468.288</b>
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	9.817.187.148	12.176.757.902
4. Phải trả người lao động	314		5.972.246.103	3.122.527.012
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.468.909.224	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	34.371.889.373	51.472.649.207
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	101.684.537.119	251.188.929.593
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.645.937.783	3.441.323.699
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>164.390.576.570</b>	<b>67.769.762.395</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	57.845.573.972	30.168.141.142
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	101.968.551.710	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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.290.166.554.782</b>	<b>972.791.272.169</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.22	<b>1.290.166.554.782</b>	<b>972.791.272.169</b>
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		(619.229.224,0)	(286.000.000,0)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.858.901.713	12.614.184.986
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		134.202.466.229	183.258.048.837
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		127.433.145.950	145.523.922.479
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.769.320.279	37.734.126.358
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		315.841.416.064	204.077.038.346
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.786.413.943.475</b>	<b>1.471.467.502.852</b>

Người lập biểu

  
Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 21 tháng 1 năm 2025

Tổng Giám đốc

  
Lý Tuấn Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết Minh	QIV Năm 2024	QIV Năm 2023	Năm tài chính 2024	Năm tài chính 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	205.743.985.763	371.425.005.310	805.020.057.515	1.035.173.221.559
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10	VI.2	205.743.985.763	371.425.005.310	805.020.057.515	1.035.173.221.559
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	187.000.957.676	335.682.350.538	710.291.019.335	857.487.944.919
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)	20		18.743.028.087	35.742.654.772	94.729.038.180	177.685.276.640
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	6.529.498.513	5.847.836.962	19.320.426.932	18.263.012.969
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	3.585.226.511	7.749.469.211	13.784.750.351	42.448.015.439
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.863.397.916	6.619.103.756	11.914.446.411	38.132.807.196
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		130.518.922	-	467.244.623	582.845.491
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	6.834.821.798	6.340.761.006	37.750.460.390	51.492.145.156
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.467.780.125	6.812.646.844	41.113.406.007	35.942.883.366
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+(24-(25+26))	30		(484.782.912)	20.687.614.673	21.868.092.987	66.648.091.139
12. Thu nhập khác	31	VI.7	1.551.313.489	2.910.416.376	7.372.220.497	10.053.466.805
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.398.592.250	366.134.327	2.615.659.087	3.697.338.569
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		152.721.239	2.544.282.049	4.756.561.410	6.356.128.236
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(332.061.673)	23.231.896.722	26.624.654.397	73.004.219.375
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	5.794.773.215	5.505.621.075	13.055.352.642	17.417.599.829
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(259.200.000)	110.538.354	(936.701.370)	(6.461.646)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(5.867.634.888)	17.615.737.293	14.506.003.125	55.593.081.192
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(6.573.608.777)	12.253.947.247	6.769.320.279	37.997.688.996
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		705.973.889	5.361.790.046	7.736.682.846	17.595.392.196
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11	(79)	189	90	579
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		(79)	189	90	579

NGƯỜI LẬP BIỂU


  
Nguyễn Đức Lưu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 21 tháng 1 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC

  
Lý Tuấn Anh

B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	26.624.654.397	73.004.219.375
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	15.138.942.110	15.040.294.566
- Các khoản dự phòng	03	3.677.105.203	(10.813.140.866)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(15.582.498.348)	(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	41.772.649.773	96.518.321.811
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	54.796.414.412	261.013.737.860
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(110.068.936.598)	56.982.160.223
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	68.800.668.367	(144.676.635.604)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.899.929.741)	782.829.002
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(31.390.575.032)	(16.354.203.333)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(12.827.047.690)	(40.054.790.740)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.353.742.563)	(22.251.843.051)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.794.090.992)	(2.449.238.506)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(8.964.590.064)</b>	<b>189.510.337.662</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.309.638.534)	(300.109.218)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	(357.535.778.000)	(193.159.233.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	273.600.000.000	146.650.011.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(37.862.273.157)	(9.950.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	21.403.936.881	16.842.071.451
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(102.703.752.810)</b>	<b>(39.917.259.767)</b>

Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31	200.594.800.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	363.585.359.544	152.671.507.354
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(445.725.348.316)	(413.785.949.758)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(10.007.900.000)	(3.747.519.070)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>108.446.911.228</b>	<b>(264.861.961.474)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>(3.221.431.646)</b>	<b>(115.268.883.579)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>30.158.162.883</b>	<b>145.427.046.462</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>26.936.731.237</b>	<b>30.158.162.883</b>

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 21 tháng 1 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024**

**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 số ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 20 ngày 08/08/2024; 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, Hà Nội, Việt Nam..

Vốn điều lệ của Công ty: 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**

**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

**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 Quyết Thắng, 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
2	Công ty Cổ phần BV Invest	80,62%	80,62%	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%	37,46%	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
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	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.

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 50 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. Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán 09 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2024 và kết thúc ngày 30/9/2024

**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 riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

#### **IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

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

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính 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.

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.

###### **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.

## **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.

BĐSDT 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 BĐSDT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSDT 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 BĐSDT 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).

## **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 tổn 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.

**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 thoả 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.

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

**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.

**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.

**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**

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

**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	10.721.201.856	23.929.083.642
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	16.200.000.000	5.500.000.000
	<b>26.936.731.237</b>	<b>30.158.162.883</b>

(\*) Bao gồm:

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN - CN Thanh Xuân	5.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	2.000.000.000	500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Biên Hòa	7.200.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT VN - CN Đồng Nai	2.000.000.000	
	<b>16.200.000.000</b>	<b>5.500.000.000</b>

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
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>				
+ Công ty CTCP Bán lẻ Kỹ thuật số FPT - Mã FRT	-	-	1.706.540.750	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Mã MBB				
+ 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			-	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát - Mã HPG	12.716.986.441	857.736.441	-	-
+ MBB - Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội	2.259.270.305		767.997.100	21.997.100
+ Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động - Mã MWG	8.734.953.770	499.953.770	-	-
+ Công ty CP BV Life - Mã VCM	4.464.699.633		4.464.699.633	73.231.388
+ Công ty Cổ phần Vận tải và Xếp dỡ Hải An - HAH	1.801.548.701			
+ Công ty CP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang - DGC	10.147.371.208	679.451.208		
+ Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp - Mã BCM	3.301.969.100			
	<b>47.744.778.365</b>	<b>2.037.141.419</b>	<b>16.354.203.333</b>	<b>1.098.194.338</b>

	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
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	10.864.222.000	10.864.222.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành</i>		-	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 gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
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
Công ty Cổ phần BV Bavella (iii)	11.000.090.114	-	10.532.845.491	-
	11.946.365.114	346.275.000	11.479.120.491	346.275.000

(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 và 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.

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 và 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
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>99.580.450.926</b>	<b>100.202.344.090</b>
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Trảng An		-
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	52.871.577.002	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	25.425.990.438	4.489.221.194
<b>Bên liên quan</b>	<b>44.000.001</b>	<b>31.782.911.701</b>
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 ẩm thực Lychee	44.000.001	126.720.001
	<b>99.624.450.927</b>	<b>131.985.255.791</b>

## 4. Trả trước cho người bán

	31/12/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>13.553.357.688</b>	<b>19.754.480.643</b>
Công ty TNHH Vũ Hữu Vinh	-	4.271.600.000
Công ty Honda Việt Nam	2.420.413.652	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
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	-	-
Các khách hàng khác	8.481.485.036	5.130.524.286
<b>Bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần TG Capital	-	-
	<b>13.553.357.688</b>	<b>19.754.480.643</b>

## 5. Phải thu về cho vay

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
<b>Các bên khác</b>	<b>248.999.000.000</b>	<b>-</b>	<b>32.529.000.000</b>	<b>-</b>
Ngô Thị Hải Yến (1)	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Tạ Gia Bảo (1)	8.250.000.000	-	4.050.000.000	-
Tạ Thu Thanh (1)	26.500.000.000	-	4.500.000.000	-
Nguyễn Văn Hưng (1)	8.000.000.000	-	-	-
Lưu Thị Thu Trang (1)	39.579.000.000	-	5.979.000.000	-
Nguyễn Thị Quyên (1)	-	-	3.500.000.000	-
Trịnh Đức Mạnh (1)	5.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Balimas (2)	21.000.000.000	-	1.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property	127.670.000.000	-	-	-
<b>Bên liên quan</b>	<b>223.650.000.000</b>	<b>-</b>	<b>233.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	-	-	29.000.000.000	-
Công ty CP BV Asset	84.300.000.000	-	40.000.000.000	-
Công ty CP TA ASSET Management	7.000.000.000	-	64.000.000.000	-
Công ty CP BV Bavella	67.950.000.000	-	39.000.000.000	-
Công ty CP TG Capital	64.400.000.000	-	61.000.000.000	-
	<b>472.649.000.000</b>	<b>-</b>	<b>265.529.000.000</b>	<b>-</b>

(1) 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 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

## 6. Phải thu khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>6.1. Ngắn hạn</b>				
Các bên khác	11.829.441.289	(1.223.135.659)	111.700.105.049	(1.223.135.659)
Tạm ứng	746.438.330	-	100.359.346.430	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.662.315.068	-	3.219.732.458	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	196.440.650	-	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)
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phú Thọ Property (i)	984.585.205	-	-	-
Phải thu khác	6.178.364.436	(161.838.059)	820.575.284	(161.838.059)
<b>Bên liên quan</b>	<b>130.340.286.153</b>	<b>-</b>	<b>14.305.134.552</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần BV Asset	121.814.321.478	-	121.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (ii)	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)	-	-	2.821.753.442	-
Công ty Cổ phần TA ASSET Management	73.095.889	-	6.112.109.587	-
Công ty Cổ phần BV Bavella (lãi cho vay)	2.162.953.426	-	391.780.822	-
Công ty Cổ phần TG Capital (lãi cho vay)	2.814.027.399	-	538.904.110	-
	<b>142.169.727.442</b>	<b>(1.223.135.659)</b>	<b>126.005.239.601</b>	<b>(1.223.135.659)</b>
<b>6.2. Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	887.000.000	-	1.557.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phú Thọ Property	252.391.843	-	-	-
Chênh lệch đánh giá lại các khoản phải thu dài hạn khi hợp nhất	6.484.493.683	-	-	-
	<b>7.623.885.526</b>	<b>-</b>	<b>1.557.000.000</b>	<b>-</b>

(ii) 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.

## 7. Nợ xấu

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm</b>	<b>6.121.875.219</b>	<b>6.121.875.219</b>	<b>3.992.796.004</b>	<b>3.992.796.004</b>
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
Các khách hàng khác	3.644.703.619	3.644.703.619	1.515.624.404	1.515.624.404
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm</b>	<b>6.238.951.017</b>	<b>4.367.265.712</b>	<b>6.238.951.017</b>	<b>4.367.265.712</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	4.367.265.712	6.238.951.017	4.367.265.712
	<b>12.360.826.236</b>	<b>10.489.140.931</b>	<b>10.231.747.021</b>	<b>8.360.061.716</b>
<b>8. Hàng tồn kho</b>				
	<b>31/12/2024</b>		<b>01/01/2024</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	487.910.656.783	-	315.435.004.243	-
Thành phẩm bất động sản	-	-	170.112.750.724	-
Hàng hóa	158.280.649.053	-	50.574.614.271	-
	<b>646.191.305.836</b>	<b>-</b>	<b>536.122.369.238</b>	<b>-</b>
<b>9. Chi phí trả trước</b>				
			<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>9.1. Ngắn hạn</b>				
Chi phí môi giới, bán hàng, marketing			28.519.677.762	26.418.700.724
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ			758.237.041	992.842.612
Chi phí khác			-	-
			<b>29.277.914.803</b>	<b>27.411.543.336</b>
<b>9.2. Dài hạn</b>				
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa			615.992.101	574.775.885
			<b>615.992.101</b>	<b>574.775.885</b>
<b>10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình</b>				
<b>Phụ lục số 01</b>				

## 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
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư 01/01/2024	26.998.979.688	222.840.977.246	249.839.956.934
Tăng	2.265.059.098		2.265.059.098
Giảm			-
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>29.264.038.786</b>	<b>222.840.977.246</b>	<b>252.105.016.032</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư 01/01/2024	11.725.430.487	5.728.835.128	17.454.265.615
Khấu hao trong kỳ	602.373.672	4.889.808.709	5.492.182.381
Giảm			-
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>12.327.804.159</b>	<b>10.618.643.837</b>	<b>22.946.447.996</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	15.273.549.201	217.112.142.118	232.385.691.319
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>16.936.234.627</b>	<b>212.222.333.409</b>	<b>229.158.568.036</b>

## 12. Lợi thế thương mại

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

## 13. Phải trả người bán

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>50.939.029.865</b>	<b>24.225.095.884</b>
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	1.415.423.908	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	-	1.126.691.200
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tràng An	1.172.871.136	-
Các khách hàng khác	19.553.562.606	9.499.271.184
<b>Bên liên quan</b>	<b>9.588.208.066</b>	<b>1.173.971.307</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	6.527.886	-
Công ty Cổ phần BV Asset	488.318.928	753.229.817
Công ty Cổ phần TG Capital	7.910.765.154	8.057.090
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	1.182.596.098	412.684.400
	<b>60.527.237.931</b>	<b>25.399.067.191</b>

## 14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Các bên khác	110.290.436.087	80.502.423.799
Người mua trả trước tiền bán căn hộ Diamond Hill	102.510.580.711	74.722.609.762
Người mua trả trước tiền bán đất nền Nam đồng Lạc Ngân	5.632.058.332	4.620.681.695
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng Quận Nam Từ Liêm	-	96.877.000
Các khách hàng khác	2.147.797.044	1.062.255.342
	<b>110.290.436.087</b>	<b>80.502.423.799</b>

## 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 trong kỳ	01/01/2024
Thuế GTGT phải nộp	1.210.100.161	58.834.623.661	58.850.747.190	1.226.223.690
Thuế thu nhập DN	8.492.288.561	12.941.403.820	15.353.742.563	10.904.627.304
Thuế thu nhập cá nhân	114.798.426	2.179.022.415	2.110.130.897	45.906.908
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.679.846.308	1.679.846.308	-
Các loại thuế khác	-	200.824.430	200.824.430	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	-	-	-
	<b>9.817.187.148</b>	<b>75.835.720.634</b>	<b>78.195.291.388</b>	<b>12.176.757.902</b>

## 15.2. Phải thu

	31/12/2024	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	01/01/2024
Thuế GTGT phải nộp	1.761.658.930	1.761.658.930	1.529.496.152	1.529.496.152
Thuế GTGT đầu ra	1.761.658.930	1.761.658.930	1.529.496.152	1.529.496.152
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	104.773.967	104.773.967
Thuế thu nhập cá nhân	197.573.832	100.722.290	7.928.190	104.779.732
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	150.766.385	150.766.385	-
	<b>1.959.232.762</b>	<b>2.013.147.605</b>	<b>1.792.964.694</b>	<b>1.739.049.851</b>

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

## 16. Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	58.527.947	971.129.226
Các khoản trích trước khác	1.410.381.277	1.872.959.966
	<b>1.468.909.224</b>	<b>2.844.089.192</b>

## 17. Doanh thu chưa thực hiện

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

## 18. Phải trả khác

## 18.1. Ngắn hạn

## Các bên khác

Kinh phí công đoàn

Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp

Kinh phí bảo trì dự án Diamond Hill

Lãi phải trả cho bên liên doanh

Cổ tức phải trả

Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn

Phải trả khác

Tạm ứng (dư có)

## Bên liên quan

## 18.2. Dài hạn

## Các bên khác

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

Các khoản phải trả, phải nộp khác

## Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt

## 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
<b>Ngân hàng</b>	<b>65.476.241.103</b>	<b>248.812.659.826</b>	<b>235.818.219.983</b>	<b>52.481.801.260</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN Biên Hòa	11.933.830.168	34.981.776.800	38.722.929.267	15.674.982.635
Ngân hàng Vietcombank - CN Nam Đồng Nai	17.729.023.312	17.729.023.312		-
Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai	-	21.112.748.884	28.219.567.509	7.106.818.625
Ngân hàng Agribank - CN huyện Nhơn Trạch	10.200.000.000	27.712.748.884	17.512.748.884	-
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	25.613.387.623	40.133.731.346	14.520.343.723	-
<b>Tổ chức có liên quan</b>	<b>-</b>	<b>11.200.000.000</b>	<b>35.700.000.000</b>	<b>24.500.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	-	11.200.000.000	35.700.000.000	24.500.000.000
<b>Vay nợ DH đến hạn trả</b>	<b>36.208.296.016</b>	<b>36.208.296.016</b>	<b>174.207.128.333</b>	<b>174.207.128.333</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành	36.208.296.016	36.208.296.016	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
<b>Vay và nợ thuê TC NH</b>	<b>101.684.537.119</b>	<b>296.220.955.842</b>	<b>445.725.348.316</b>	<b>251.188.929.593</b>

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

## 19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2024	Tăng	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
			Giảm	01/01/2024
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành	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
	<b>138.176.847.726</b>	<b>103.572.699.718</b>	<b>174.207.128.333</b>	<b>208.811.276.341</b>
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	36.208.296.016			174.207.128.333
<b>Vay và nợ thuê TC DH</b>	<b>101.968.551.710</b>			<b>34.604.148.008</b>

## 20. Dự phòng phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
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
	<b>3.279.552.152</b>	<b>2.997.473.245</b>

## 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	1.313.474.652	376.773.282
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<b>1.313.474.652</b>	<b>376.773.282</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.296.898.736	-
	<b>1.296.898.736</b>	<b>-</b>

## 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	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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
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	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Doanh thu bán hàng hóa	508.282.214.751	523.847.025.190
Doanh thu hoạt động xây lắp	132.982.352.675	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
	805.020.057.515	1.035.173.221.559
2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Doanh thu thuần bán hàng hóa	508.282.214.751	523.847.025.190
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	132.982.352.675	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
	805.020.057.515	1.035.173.221.559

**3. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Giá vốn bán hàng hóa	469.118.868.122	506.619.962.509
Giá vốn hoạt động xây lắp	240.617.493.621	3.065.059.417
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	314.573.965.861
Giá vốn cung cấp dịch vụ	554.657.592	33.228.957.132
	<b>710.291.019.335</b>	<b>857.487.944.919</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.115.253.725	18.263.012.969
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	4.205.173.207	-
	<b>19.320.426.932</b>	<b>18.263.012.969</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Lãi tiền vay	11.914.446.411	38.132.807.196
Lỗ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh		-
Chiết khấu thanh toán		2.784.126.104
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	1.870.303.940	1.098.194.338
Chi phí tài chính khác		432.887.801
	<b>13.784.750.351</b>	<b>42.448.015.439</b>

**6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	13.230.265.491	13.554.024.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.132.252.592	18.479.235.429
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.136.795.790	1.311.847.572
Chi phí bảo hành	378.923.987	962.485.498
Chi phí bán hàng khác	19.872.222.530	17.184.552.112
	<b>37.750.460.390</b>	<b>51.492.145.156</b>

**Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên quản lý	18.475.258.047	12.201.477.723
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.455.854.897	1.498.228.435
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	1.540.255.605	347.714.867
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.092.055.928	3.858.125.243
Chi phí bằng tiền khác	10.440.518.227	9.654.193.799
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	2.193.864.215	1.758.018.323
Phân bổ lợi thế thương mại	1.915.599.088	6.625.124.976
	<b>41.113.406.007</b>	<b>35.942.883.366</b>

**7. Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Phạt vi phạm hợp đồng	3.160.099.918	3.502.910.230
Thu nhập từ hoạt động cho thuê tài sản	2.476.912.391	3.752.469.914
Các khoản khác	1.735.208.188	2.798.086.661
	<b>7.372.220.497</b>	<b>10.053.466.805</b>

**8. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	480.081.620	298.238.267
Chi khác từ hoạt động cho thuê tài sản	-	2.679.878.573
Chi phí khác	2.135.577.467	719.221.729
	<b>2.615.659.087</b>	<b>3.697.338.569</b>

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13.055.352.642	17.417.599.829
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>13.055.352.642</b>	<b>17.417.599.829</b>

**11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	6.769.320.279	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
	<b>90</b>	<b>579</b>

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, phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 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, cụ thể như sau

	Số liệu báo cáo năm trước	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau thuế	37.997.688.996	37.997.688.996
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(1.648.470.277)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.648.470.277)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	37.997.688.996	36.349.218.719
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	57.312.800	62.728.820
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>663</b>	<b>579</b>

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

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính 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****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  
 Thành viên Hội đồng Quản trị, ban Tổng Giám đốc

**Mối quan hệ**

Cổ đông lớn  
 Cổ đông lớn  
 Cổ đông  
 Lãnh đạo chủ chốt Công ty

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

Nội dung/ Bên liên quan	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt</b>		
Thu lại tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	0	20.000.000.000
Thu hồi công nợ phải thu	84.124.580	-
Cho vay	44.000.000.000	31.000.000.000
Thu tiền cho vay	29.000.000.000	2.000.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	1.155.972.602	-
Nhận tiền góp vốn	125.854.800.000	-
Thu tiền góp vốn dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	32.100.000.000	-
Phải trả tiền cổ tức cho BVG	1.825.000.000	
Thanh toán tiền cổ tức cho BVG	367.200.000	
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.		
<b>Công ty Cổ phần BV Asset</b>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	3.294.240.362	2.281.965.801
Thanh toán công nợ	3.567.527.809	1.543.874.165
Chuyển nhượng cổ phần Công ty BV Invest	125.126.916.000	-
Thu tiền chuyển nhượng Cổ phần BV Invest	4.500.000.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG	38.000.000.000	-
Thanh toán tiền chuyển nhượng CP tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG	38.000.000.000	-
Cổ tức được chia	5.213.621.500	-
Cho vay	114.500.000.000	8.500.000.000
Thu tiền cho vay	70.200.000.000	1.500.011.000
Lãi cho vay	2.597.994.519	-
Thu tiền lãi cho vay	4.232.342.483	-

**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

TT	Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
1	Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	1.130.488.000	906.483.047
2	Ông Nguyễn Vũ Thiện	Phó Tổng Giám đốc	602.233.000	488.722.608
3	Phạm Trọng Bình	(Thành viên HĐQT độc lập)	18.000.000	24.000.000
			<b>1.732.721.000</b>	<b>1.395.205.655</b>
<b>Thu nhập của Ban kiểm soát</b>				
1	Ông Lê Thanh Hải	(Thành viên BKS)	12.000.000	9.000.000
2	Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	(Thành viên BKS)	12.000.000	12.000.000
			<b>24.000.000</b>	<b>21.000.000</b>

## 5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ Hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính Hợp nhất 12 tháng năm 2023 của Công ty Cổ phần BV Land tự lập.

## 6. Thông tin về hoạt động liên tục

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 21 tháng 1 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
<b>Nguyên giá</b>						
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 XD CB hoàn thành	44.579.436	-	-	-	-	44.579.436
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>42.481.160.590</b>	<b>11.520.471.496</b>	<b>12.874.546.036</b>	<b>1.131.605.579</b>	<b>391.265.000</b>	<b>68.399.048.701</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>21.512.586.367</b>	<b>11.395.075.248</b>	<b>8.473.762.868</b>	<b>944.936.813</b>	<b>383.323.125</b>	<b>42.709.684.421</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
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
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>20.968.574.223</b>	<b>125.396.248</b>	<b>4.400.783.168</b>	<b>186.668.766</b>	<b>7.941.875</b>	<b>25.689.364.280</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến 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
<b>Số dư 01/01/2023</b>	<b>573.128.000.000</b>	<b>(286.000.000)</b>	<b>12.035.966.778</b>	<b>140.335.560.528</b>	<b>198.124.626.837</b>	<b>923.338.154.143</b>
<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>578.218.208</b>	<b>45.664.166.247</b>	<b>20.301.281.753</b>	<b>66.543.666.208</b>
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	37.997.688.996	17.595.392.196	55.593.081.192
Trích các quỹ	-	-	578.218.208	(578.218.208)	-	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	8.244.695.459	2.705.889.557	10.950.585.016
<b>Giảm trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.741.677.938)</b>	<b>(14.348.870.244)</b>	<b>(17.090.548.182)</b>
Chia cổ tức	-	-	-	0	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-	(2.416.915.879)	(968.757.150)	(3.385.673.029)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(13.347.026.826)	(13.347.026.826)
Giảm khác	-	-	-	(324.762.059)	(33.086.268)	(357.848.327)
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>573.128.000.000</b>	<b>(286.000.000)</b>	<b>12.614.184.986</b>	<b>183.258.048.837</b>	<b>204.077.038.346</b>	<b>972.791.272.169</b>
<b>Số dư 01/01/2024</b>	<b>573.128.000.000</b>	<b>(286.000.000)</b>	<b>12.614.184.986</b>	<b>183.258.048.837</b>	<b>204.077.038.346</b>	<b>972.791.272.169</b>
<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>254.755.000.000</b>	<b>(333.229.224)</b>	<b>244.716.727</b>	<b>10.895.405.873</b>	<b>126.614.395.026</b>	<b>392.176.288.402</b>
Tăng vốn	254.755.000.000	(333.229.224)	-	-	-	254.421.770.776
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	6.769.320.279	7.736.682.846	14.506.003.125
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	244.716.727	-	118.828.625.597	119.073.342.324
Tăng do hợp nhất	-	-	-	4.126.085.594	49.086.583	4.175.172.177
<b>Giảm trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(59.950.988.481)</b>	<b>(14.850.017.308)</b>	<b>(74.801.005.789)</b>
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(10.007.900.000)	(10.007.900.000)
Phân phối các quỹ (ii)	-	-	-	(3.282.758.739)	(715.946.337)	(3.998.705.076)
Giảm khác	-	-	-	(173.322.981.125)	(85.377)	(173.323.066.502)
Giảm do hợp nhất	-	-	-	116.654.751.383	(4.126.085.594)	112.528.665.789
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>827.883.000.000</b>	<b>(619.229.224)</b>	<b>12.858.901.713</b>	<b>134.202.466.229</b>	<b>315.841.416.064</b>	<b>1.290.166.554.782</b>

## 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

Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024

	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	156.026.461.037	132.982.352.675	508.282.214.751	7.729.029.052	805.020.057.515
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	156.026.461.037	132.982.352.675	508.282.214.751	7.729.029.052	805.020.057.515
Chi phí	14.121.679.727	252.653.491.755	515.122.594.670	1.254.198.376	783.151.964.528
- Giá vốn	-	240.617.493.621	469.118.868.122	554.657.592	710.291.019.335
- Chi phí phân bổ	14.121.679.727	12.035.998.134	46.003.726.548	699.540.784	72.860.945.193
Khấu hao và chi phí phân bổ					-
Lợi nhuận từ hoạt động KD	141.904.781.310	(119.671.139.080)	(6.840.379.919)	6.474.830.676	21.868.092.987

Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	447.684.226.146	6.121.834.091	523.847.025.190	57.520.136.132	1.035.173.221.559
- 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	1.035.173.221.559
Chi phí	362.594.524.574	3.721.713.988	562.810.074.559	39.398.817.299	968.525.130.420
- Giá vốn	314.573.965.861	3.065.059.417	506.619.962.509	33.228.957.132	857.487.944.919
- Chi phí phân bổ	48.020.558.713	656.654.571	56.190.112.050	6.169.860.167	111.037.185.501
Khấu hao và chi phí phân bổ					
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