

Số: 45.../2025/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 15... tháng 08... năm 2025

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

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

I. Thông tin Công ty: Công ty Cổ phần BV Land

- Mã chứng khoán: **BVL**
- Mã số thuế: **0102983609**
- Trụ sở chính: Số 92, phố Trúc Khê, phường Đồng Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.355 60999 Website: <https://bvland.vn>
- Người CBTT: Ông **Lý Tuấn Anh** – Tổng giám đốc
- Địa chỉ: 24 Công Giếng, Phường Tây Hồ, TP Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024.355 60999
- Loại thông tin công bố:

☐ 24 giờ

☐ Bất thường khác

☐ Theo yêu cầu

☒ Định kỳ

II. Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025 đã được soát xét của Công ty Cổ phần BV Land. (Chi tiết file đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 15./08./2025 tại đường dẫn: <https://bvland.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/>

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

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VP.HĐQT.



NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Tổng giám đốc
LÝ TUẤN ANH**

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) bán niên năm 2025 đã được soát xét 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. Đồng 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 bán niên năm 2025 đã được soát xét

☐ 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):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không



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

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 15.../08.../2025 dẫn: <https://bvland.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất bán niên
2025 đã được kiểm toán.

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật *phu*



Tổng giám đốc

Lý Tuấn Anh



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(đã được soát xét)



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét	
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	11-48

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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

Công ty

Công ty Cổ phần BV Land.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

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

Số 92 phố Trúc Khê, phường Đồng Đa, thành phố Hà Nội.

Hội đồng quản trị

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

Ông Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch HĐQT
Ông Lý Tuấn Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Khương Hải Ninh	Thành viên
Bà Vũ Thị Hà	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)

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 Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/01/2025)
Bà Khương Hải Ninh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Lưu	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát từ ngày 01/01/2025 đến 25/04/2025 bao gồm:

Bà Vũ Thị Hà	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

Ban kiểm soát giải thể từ ngày 25/04/2025 theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 25/04/2025

Ủy ban kiểm toán

Ủy ban kiểm toán tại ngày báo cáo gồm:

Ông Phạm Trọng Bình	Chủ tịch UBKT (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Vũ Thị Hà	Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)

Đại diện theo pháp luật

Ông Lý Tuấn Anh

Tổng Giám đốc

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 hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. 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 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 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 12 tháng 8 năm 2025

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

Số: 545 /BCKT-TC/AVA.NV7

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land, được lập ngày 12/08/2025, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần BV Land tại ngày 30/06/2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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



Trần Trí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số

0895-2023-126-1

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.299.330.523.226	1.484.214.201.627
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	146.833.664.735	19.775.486.881
1. Tiền	111		16.528.664.735	10.775.486.881
2. Các khoản tương đương tiền	112		130.305.000.000	9.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	460.822.098.110	45.707.636.946
1. Chứng khoán kinh doanh	121		59.469.530.160	47.744.778.365
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(5.647.432.050)	(2.037.141.419)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		407.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		897.918.340.909	723.042.522.487
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	116.851.238.951	220.251.366.927
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	52.283.811.347	13.553.357.688
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	601.430.000.000	472.649.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	139.983.351.611	28.714.648.808
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(12.630.061.000)	(12.125.850.936)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	754.944.086.692	649.599.226.224
1. Hàng tồn kho	141		754.944.086.692	649.599.226.224
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		38.812.332.780	46.089.329.089
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	27.981.029.205	29.293.725.043
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.740.505.102	14.836.371.284
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	90.798.473	1.959.232.762
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		408.448.485.882	303.832.997.109
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		7.101.693.683	7.044.493.683
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	7.428.693.683	7.371.493.683
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.7	(327.000.000)	(327.000.000)
II. Tài sản cố định	220		24.572.213.358	25.689.364.280
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	24.572.213.358	25.689.364.280
- Nguyên giá	222		67.761.765.654	68.399.048.701
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(43.189.552.296)	(42.709.684.421)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	227.118.631.626	229.888.330.974
- Nguyên giá	231		252.842.511.502	252.842.511.502
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(25.723.879.876)	(22.954.180.528)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	123.646.561.702	11.640.537.225
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		11.992.836.702	11.986.812.225
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		112.000.000.000	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(346.275.000)	(346.275.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		26.009.385.513	29.570.270.947
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	768.741.086	615.992.101
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	326.145.931	631.297.802
3. Lợi thế thương mại	269	V.12	24.914.498.496	28.322.981.044
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.707.779.009.108	1.788.047.198.736

NHÀ ĐẦU TƯ

B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.130.855.535.692	498.707.485.438
I. Nợ ngắn hạn	310		552.897.980.911	371.968.394.495
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	44.189.255.939	60.527.237.931
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	100.726.782.189	110.290.436.087
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	127.828.094.760	8.774.205.400
4. Phải trả người lao động	314		2.600.996.509	6.010.166.103
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	64.626.694.691	1.236.941.810
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	2.757.400.122	3.078.431.355
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	123.750.469.233	77.324.648.915
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	81.263.050.078	100.080.389.111
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.155.237.390	4.645.937.783
II. Nợ dài hạn	330		577.957.554.781	126.739.090.943
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	66.744.678.856	18.589.940.337
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	506.586.021.291	103.572.699.718
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21	1.296.898.736	1.296.898.736
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	3.329.955.898	3.279.552.152
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.576.923.473.416	1.289.339.713.298
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.576.923.473.416	1.289.339.713.298
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		827.883.000.000	827.883.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		827.883.000.000	827.883.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(619.229.224)	(619.229.224)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.400.757.217	12.614.184.986
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		415.773.015.598	145.472.256.146
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		153.897.751.929	137.157.391.345
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		261.875.263.669	8.314.864.801
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		331.485.929.825	303.989.501.390
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.707.779.009.108	1.788.047.198.736

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.051.720.377.683	421.757.922.151
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.2	1.051.720.377.683	421.757.922.151
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	598.443.231.356	371.610.525.689
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		453.277.146.327	50.147.396.462
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	26.041.386.053	8.457.422.252
6. Chi phí tài chính	22	VI.5	14.114.184.599	7.841.257.580
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.235.433.125	7.901.408.754
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		6.024.477	184.998.244
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	83.806.170.835	20.460.638.612
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	18.885.752.309	17.460.616.300
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		362.518.449.114	13.027.304.466
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.319.406.222	3.938.210.510
12. Chi phí khác	32	VI.8	844.572.342	878.809.971
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.474.833.880	3.059.400.539
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		363.993.282.994	16.086.705.005
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	73.237.698.747	4.471.037.398
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		287.250.501	(407.830.137)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		290.468.333.746	12.023.497.744
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		261.875.263.669	7.632.866.037
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		28.593.070.077	4.390.631.707
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11	3.163	105
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.11	2.929	105

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	363.993.282.994	16.086.705.005
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	7.643.691.257	7.538.800.625
- Các khoản dự phòng	03	4.164.904.441	(718.579.586)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(25.626.693.883)	(7.576.171.297)
- Chi phí lãi vay	06	10.235.433.125	7.901.408.754
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	360.410.617.934	23.232.163.501
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(37.699.867.397)	(34.260.747.925)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(105.344.860.468)	14.468.034.151
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	184.102.670.729	16.734.219.363
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.159.946.853	(2.384.583.263)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(11.724.751.795)	(8.137.504.417)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(10.255.079.002)	(8.776.019.512)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.128.054.760)	(12.139.400.975)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.462.829.000)	(1.984.526.842)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	368.057.793.094	(13.248.365.919)
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	(486.043.927)	(44.579.436)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	168.181.818	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	(1.722.780.000.000)	(354.065.306.085)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.186.999.000.000	276.100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(112.000.000.000)	(37.862.273.157)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	22.903.264.329	13.833.671.275
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(625.195.597.780)	(102.038.487.403)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31	-	200.525.570.776
2. Tiền thu từ đi vay	33	531.110.884.850	266.694.547.250
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(146.914.902.310)	(236.794.618.204)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(8.403.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	384.195.982.540	222.021.599.822
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	127.058.177.854	106.734.746.500
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.775.486.881	30.158.162.883
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	146.833.664.735	136.892.909.383

Người lập biểu


 Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng


 Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc


 Lý Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025****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 Đồng Đa, thành phố Hà Nội.

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 30/06/2025: 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 30/06/2025, Văn phòng giao dịch Công ty đặt tại tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, phường 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

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, Đường Hà Huy Giáp, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai	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	80,62%	80,62%	Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	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 Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh	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 Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh	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 Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh	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.

5.5. Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh	18,06%	18,06%	Lô L3, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 48 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, 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 hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2025 và kết thúc ngày 30/6/2025.

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

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

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, thuê 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.

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 BĐSĐT.

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

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

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

	30/06/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	54.344.883	15.529.381
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.474.319.852	10.759.957.500
Các khoản tương đương tiền (*)	130.305.000.000	9.000.000.000
	146.833.664.735	19.775.486.881

(*) Bao gồm:

Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây	103.305.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Giang	-	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	27.000.000.000	2.000.000.000
	130.305.000.000	9.000.000.000

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu				
+ Công ty CTCP Bán lẻ Kỹ thuật số FPT - Mã FRT	4.414.765.750	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Mã MBB	-	-	2.259.270.305	-
+ Công ty CP Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận - Mã PNJ	3.608.885.250	-	-	-
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Mã ACB	7.527.413.357	924.413.357	4.317.979.207	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang - Mã DGC	10.147.371.208	1.889.331.208	10.147.371.208	679.451.208
+ Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát - Mã HPG	12.716.986.441	2.615.486.441	12.716.986.441	857.736.441
+ Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động - Mã MWG	7.463.273.620	-	8.734.953.770	499.953.770
+ Công ty Cổ phần Vận tải và Xếp dỡ Hải An - Mã HAH	1.801.548.701	-	1.801.548.701	-
+ Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp - Mã	7.324.586.200	-	3.301.969.100	-
+ Công ty CP BV Life - Mã VCM	4.464.699.633	218.201.044	4.464.699.633	-
	59.469.530.160	5.647.432.050	47.744.778.365	2.037.141.419

Trong đó:

	30/06/2025	01/01/2025
Giá trị hợp lý	53.822.098.110	45.707.636.946

Tại ngày 30/06/2025, 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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	407.000.000.000	407.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội				
- CN Sơn Tây	107.000.000.000	107.000.000.000	-	-
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - CN Bắc Giang (MBV)	300.000.000.000	300.000.000.000		

(i) Bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kì hạn trên 3 tháng và dưới 12 tháng tại ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây và Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - CN Bắc Giang, lãi suất từ 4,4%/năm đến 5,8%/năm.

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (iii)	112.000.000.000	-	-	-
	112.946.275.000	346.275.000	946.275.000	346.275.000

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lí	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lí
Công ty Cổ phần BV Bavella (iv)	11.046.561.702	-	11.040.537.225	-
	11.046.561.702	-	11.040.537.225	-

(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) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh là 620.000.000.000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 11.200.000 cổ phần, tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và lợi ích lần lượt là 18,06% và 18,06%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần BV Land đã góp đủ số vốn cam kết.

(iv) 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:

	30/06/2025	01/01/2025
Số dư đầu kỳ	11.986.812.225	11.479.120.491
Đầu tư vào Công ty liên kết	112.000.000.000	-
Phần lãi trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết	6.024.477	507.691.734
	123.992.836.702	11.986.812.225

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

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác	116.751.238.950	99.580.450.926
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	77.859.073.558	60.770.009.281
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	721.235.500	1.420.590.000
Khách hàng mua dự án Diamond Hill	11.835.522.158	10.349.922.459
Các khách hàng khác	16.823.036.707	17.527.558.159
Bên liên quan	100.000.001	120.670.916.001
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	100.000.001	44.000.001
Công ty Cổ phần BV Asset		120.626.916.000
	116.851.238.951	220.251.366.927

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác	52.283.811.347	13.553.357.688
Công ty Cổ phần ĐT&XD Bất động sản Landmark	19.848.006.803	-
Công ty Honda Việt Nam	5.892.795.992	4.996.295.862
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê	1.512.279.000	2.651.459.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	16.510.824.887	-
Các khách hàng khác	8.519.904.665	5.905.602.826
	52.283.811.347	13.553.357.688

5. Phải thu về cho vay

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác	249.530.000.000	-	248.999.000.000	-
Cho các cá nhân vay (1)	35.800.000.000	-	100.329.000.000	-
Công ty CP Balimas (2)	54.360.000.000	-	21.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property (3)	159.370.000.000	-	127.670.000.000	-
Bên liên quan	351.900.000.000	-	223.650.000.000	-
Công ty CP BV Asset (4)	192.800.000.000	-	84.300.000.000	-
Công ty CP TA ASSET Management (5)	5.300.000.000	-	7.000.000.000	-
Công ty CP BV Bavella (6)	88.800.000.000	-	67.950.000.000	-
Công ty CP TG Capital (7)	65.000.000.000	-	64.400.000.000	-
	601.430.000.000	-	472.649.000.000	-

(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 giữa Công ty CP BV Invest với Công ty CP Xây dựng Balimas: Hợp đồng vay vốn số 18/2025/HĐVV/BVL-BALIMAS ngày 26/06/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay: 9.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 17/2025/HĐVV/BVL-BALIMAS ngày 25/06/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay: 15.360.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 12/2025/HĐVV/BVL-BALIMAS; ngày 25/03/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay: 35.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 05.2024/HĐVV/BVI-BLM ngày 29/05/2024; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất: 5%/năm; Số tiền vay: 21.000.000.000 đồng; Phụ lục Hợp đồng số PLHĐ số 01-05.2024/HĐVV/BVI-BLM tăng lãi suất từ 5%/năm lên 8,5%/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:

- Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP BV Invest với Công ty CP Phú Thọ Property: Hợp đồng vay vốn số 20/2025/HĐVV/BVI-PTP ngày 26/06/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay: 54.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 19/2025/HĐVV/BVI-PTP ngày 26/06/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 16/2025/HĐVV/BVI-PTP ngày 25/06/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay: 45.000.000.000 đồng; 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. Phải thu về cho vay tại 30/06/2025 là 114.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam với Công ty CP Phú Thọ Property: Hợp đồng vay vốn số 0605-2025/HĐVV-ARC ngày 06/05/2025 Kỳ hạn 12 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay 161.000.000.000 đồng; 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. Phải thu về cho vay tại 30/06/2025 là 45.370.000.000 đồng.

(4) Bao gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam với Công ty CP BV ASSET: Hợp đồng vay vốn số 0405-2025/HĐVV-ARC ngày 08/05/2025 Kỳ hạn 12 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay 200.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 1706-2024/ARC-BVA ngày 17/06/2025; Kỳ hạn 3 tháng; Lãi suất 3%/năm; Số tiền vay 33.000.000.000 đồng phụ lục Hợp đồng số 01-1706-2024/ARC-BVA, tăng lãi suất cho vay từ 3% lên 8,5%/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. Phải thu về cho vay tại 30/06/2025 là 147.800.000.000 đồng.

- Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP BV Invest với Công ty CP BV ASSET: Hợp đồng vay vốn số 25/2025/HĐVV/BVI-BVA ngày 01/11/2025 Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 5%/năm; Số tiền vay 24.000.000.000 đồng; phụ lục Hợp đồng số 01, tăng lãi suất cho vay từ 5% lên 8,5%/năm; Hợp đồng vay vốn số 21/2024/BVI-BVA ngày 07/10/2024; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 5%/năm; Số tiền vay 9.000.000.000 đồng; phụ lục Hợp đồng số 01, tăng lãi suất cho vay từ 5% lên 8,5%/năm; Hợp đồng vay vốn số 20/2024/BVI-BVA ngày 25/09/2024 Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 5%/năm; Số tiền vay 9.500.000.000 đồng; phụ lục Hợp đồng số 01, tăng lãi suất cho vay từ 5% lên 8,5%/năm; Hợp đồng vay vốn số 15/2024/BVI-BVA ngày 27/06/2024 Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 3%/năm; Số tiền vay 13.000.000.000 đồng; phụ lục Hợp đồng số 01, tăng lãi suất cho vay từ 3% lên 8,5%/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. Phải thu về cho vay tại 30/06/2025 là 45.000.000.000 đồng.

(5) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam với Công ty CP TA Asset Management: Hợp đồng vay vốn số 2006/2024/ARECA-TA ngày 20/06/2024; Kỳ hạn 3 tháng; Lãi suất 3%/năm; Số tiền vay 7.000.000.000 đồng phụ lục Hợp đồng số 01-2006/2024/ARECA-TA, tăng lãi suất cho vay từ 3% lên 8,5%/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

(6) Bao gồm các hợp đồng:

- Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam với Công ty CP BV Bavella: Hợp đồng vay vốn số 0505-2025/HĐVV-ARC ngày 06/05/2025; Kỳ hạn 12 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay 250.000.000.000 đồng; 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. Phải thu về cho vay tại 30/06/2025 là 23.350.000.000 đồng.

- Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP BV Invest với Công ty CP BV Bavella: Hợp đồng vay vốn số 26/2024/HĐVV/BVI-BAVELLA ngày 07/11/2024; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay 6.600.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 29/2024/HĐVV/BVI-BAVELLA ngày 22/11/2024; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay 2.050.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 15/2025/HĐVV/BVI-BAVELLA ngày 25/06/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay 60.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 10/2024/HĐVV/BVI-BAVELLA ngày 13/06/2024; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 5%/năm; Số tiền vay 6.700.000.000 đồng phụ lục Hợp đồng số 01-10/2024/HĐVV/BVI-BAVELLA, tăng lãi suất cho vay từ 5% lên 8,5%/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. Phải thu về cho vay tại 30/06/2025 là 64.450.000.000 đồng.

(7) Bao gồm các hợp đồng vay:

- Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam với Công ty CP TG Capital: Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐVV/ARC-TG Ngày hợp đồng 26/03/2025; Kỳ hạn 8 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay 100.000.000.000 đồng; 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. Phải thu về cho vay tại 30/06/2025 là 15.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP Phát triển hạ tầng TMG với Công ty CP TG Capital: Hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV/TMG-TG ngày 27/03/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%/năm; Số tiền vay 50.000.000.000 đồng; 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. Phải thu về cho vay tại 30/06/2025 là 50.000.000.000 đồng.

6. Phải thu khác

	Giá trị	30/06/2025		01/01/2025	
		Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
6.1. Ngắn hạn					
Các bên khác	122.035.234.199	(1.061.297.600)	19.977.155.244	(1.061.297.600)	
Tạm ứng	688.397.169	-	688.084.080	-	
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.520.321.585	-	10.682.106.550	-	
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	107.742.072.900	-	7.275.440.650	-	
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	8.023.144.945	-	270.226.364	-	
Bên liên quan	17.948.117.412	-	8.737.493.564	-	
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 BV Asset (lãi cho vay)	6.220.243.835	-	1.187.405.478	-	
Công ty Cổ phần TA ASSET Management (lãi cho vay)	361.930.136	-	90.931.506	-	

Công ty Cổ phần BV Bavella (lãi cho vay)	5.263.347.260	-	2.169.775.468	-
Công ty Cổ phần TG Capital (lãi cho vay)	2.505.708.220	-	1.692.493.151	-
	139.983.351.611	(1.061.297.600)	28.714.648.808	(1.061.297.600)

6.2. Dài hạn

Ký cược, ký quỹ	944.200.000	(327.000.000)	887.000.000	(327.000.000)
Phải thu khác	6.484.493.683	-	6.484.493.683	-
	7.428.693.683	(327.000.000)	7.371.493.683	(327.000.000)

(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 HDLD số 169/HDLĐ-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

	30/06/2025		01/01/2025	
	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	10.016.488.083	10.166.962.021	10.166.962.021
Tổng cục cảnh sát QLHC 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 TVXD 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	6.238.951.017	6.238.951.017
Các khách hàng khác	1.450.839.404	1.300.365.466	1.450.839.404	1.450.839.404
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm	3.273.420.010	2.291.394.007	-	-
Công ty Cổ phần Rivera	3.273.420.010	2.291.394.007	-	-
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 1 năm đến dưới 2 năm	327.000.000	327.000.000	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	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	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	1.073.929.700	322.178.910
	14.841.311.731	12.957.061.000	14.841.311.731	12.452.850.936

8. Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	361.789.280.846	-	479.223.293.583	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	330.607.744.805	-	102.193.923.718	-
Hàng hóa (iii)	62.547.061.041	-	68.182.008.923	-
	754.944.086.692	-	649.599.226.224	-

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

	30/06/2025	01/01/2025
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	352.303.140.700	458.397.324.934
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	9.486.140.146	20.825.968.649
	361.789.280.846	479.223.293.583

(ii) Bao gồm 39 căn chung cư tại dự án Diamond Hill; 22 lô liền kề và 83 lô đất nền tại dự án Tây Dĩnh Trì chưa bàn giao hoặc chưa bán.

(iii) Giá trị xe máy, phụ tùng sửa chữa tại Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.

9. Chi phí trả trước

9.1. Ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
Chi phí môi giới, bán hàng, marketing (i)	26.793.695.491	28.519.677.762
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	1.187.333.714	774.047.281
	27.981.029.205	29.293.725.043

9.2. Dài hạn

Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa	768.741.086	615.992.101
	768.741.086	615.992.101

(i) Chi phí môi giới, bán hàng, marketing dự án Diamond Hill và dự án Tây Dĩnh Trì.

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 01/01/2025	26.998.979.688	225.843.531.814	252.842.511.502
Số dư 30/06/2025	26.998.979.688	225.843.531.814	252.842.511.502
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2025	12.280.088.079	10.674.092.449	22.954.180.528
Khấu hao trong kỳ	301.186.836	2.468.512.512	2.769.699.348
Số dư 30/06/2025	12.581.274.915	13.142.604.961	25.723.879.876

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2025

14.718.891.609 215.169.439.365 229.888.330.974

Tại ngày 30/06/2025

14.417.704.773 212.700.926.853 227.118.631.626

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

86.865.747.950

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 30/06/2025 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**30/06/2025****01/01/2025**

- Số dư đầu kỳ

28.322.981.044

33.125.624.875

- Tăng trong kỳ do hợp nhất

-

1.918.401.205

- Phân bổ trong kỳ

3.408.482.548

6.721.045.036

- Số dư cuối kỳ

24.914.498.496**28.322.981.044****13. Phải trả người bán****Giá trị và số có khả năng trả nợ****30/06/2025****01/01/2025****Ngắn hạn****Các bên khác****22.518.132.967****51.172.455.015**

Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas

2.753.110.248

27.030.143.915

Công ty Cổ phần ĐT XD và thương mại Thịnh Cường

-

1.403.410.558

Công ty Cổ phần thương mại xây lắp Gia Lộc

-

834.221.453

Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc

3.024.188

932.806.847

Công ty Honda Việt Nam

2.333.590.765

2.575.882.210

Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel

3.232.736.899

5.471.206.153

Công ty TNHH Xây dựng Minh Hiếu

2.559.246.224

2.980.546.508

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển MHD Group

827.095.066

-

Công ty Cổ phần Bê tông Bút Sơn HP

4.131.547.845

-

Công ty Cổ phần xây lắp điện Bắc Giang

1.052.078.936

-

Các khách hàng khác

5.625.702.796

9.944.237.371

Bên liên quan**21.671.122.972****9.354.782.916**

Công ty Cổ phần BV Asset

433.947.283

405.308.194

Công ty Cổ phần TG Capital

19.400.863.786

7.902.708.064

Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee

1.836.311.903

1.046.766.658

44.189.255.939**60.527.237.931****14. Người mua trả tiền trước****30/06/2025****01/01/2025****Ngắn hạn****Các bên khác****100.726.782.189****110.290.436.087**

Người mua trả tiền trước bán căn hộ Diamond Hill

78.301.744.488

106.276.894.922

Người mua trả tiền trước bán đất nền Nam đồng Lạc Ngàn

-

1.923.194.183

Người mua trả tiền trước dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì

19.920.291.528

-

Các khách hàng khác

2.504.746.173

2.090.346.982

100.726.782.189**110.290.436.087**

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

	30/06/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	42.920.200.826	78.404.670.031	35.891.369.473	406.900.268
Thuế thu nhập DN (i)	84.359.247.205	86.170.673.296	10.128.054.760	8.316.628.669
Thuế thu nhập cá nhân	367.742.127	2.338.140.764	2.020.775.100	50.376.463
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	180.604.602	838.735.372	658.130.770	-
Các loại thuế khác	300.000	423.395.450	423.395.450	300.000
	127.828.094.760	168.175.614.913	49.121.725.553	8.774.205.400

(i) Chi tiết số thuế TNDN phải nộp:

+ Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ tương ứng với kết quả kinh doanh:	73.237.698.747
+ Chi phí thuế TNDN nộp hộ Công ty CP Tập đoàn Bách Việt (liên danh dự án TDT):	12.787.056.159
+ Chi phí thuế TNDN nộp hộ liên danh tại Donatraco:	99.449.699
+ Điều chỉnh do sai sót kỳ trước tại Donatraco:	46.468.691
	86.170.673.296

15.2. Phải thu

	30/06/2025	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/bù trừ phải nộp trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	-	-	1.761.658.930	1.761.658.930
Thuế thu nhập cá nhân	90.798.473	-	106.775.359	197.573.832
	90.798.473	-	1.868.434.289	1.959.232.762

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

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	560.547.945	580.193.822
Các khoản trích trước khác	64.066.146.746	656.747.988
	64.626.694.691	1.236.941.810

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	2.757.400.122	3.078.431.355
	2.757.400.122	3.078.431.355

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

	30/06/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn	889.657.651	698.246.233
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	29.288.828	33.970.577
Kinh phí bảo trì dự án Diamond Hill	372.588.401	372.588.401
Lãi chia cho bên liên doanh	481.834.903	84.036.108
Cổ tức phải trả	3.452.686.169	12.565.711.169
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	28.099.015.553	22.680.404.806
Phải trả khác	500.197.521	104.603.007

Bên liên quan

Công ty Cổ phần BV ASSET (cổ tức)	5.213.621.500	5.213.621.500
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)	84.711.578.707	33.746.467.114

	123.750.469.233	77.324.648.915
--	------------------------	-----------------------

18.2. Dài hạn**Các bên khác**

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.973.540.337	12.724.940.337
Các khoản phải trả, phải nộp khác (hợp tác kinh doanh):	4.358.500.000	5.109.900.000
+ Đỗ Hoàng Minh Thành (i)	7.615.040.337	7.615.040.337
+ Phải trả khác	7.610.040.337	7.610.040.337
	5.000.000	5.000.000

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh) (ii)	54.771.138.519	5.865.000.000
Công ty Cổ phần TG Capital (hợp tác kinh doanh) (iii)	5.865.000.000	5.865.000.000
	48.906.138.519	-

	66.744.678.856	18.589.940.337
--	-----------------------	-----------------------

(i) Hợp đồng liên kết góp vốn kinh doanh số 01/LKKD-HĐ 02 ngày 05/09/2002, theo đó Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai các bên sẽ góp vốn đầu tư và kinh doanh cửa hàng Head Long Khánh, kết quả phân chia từ lợi nhuận sau thuế của Head Long Khánh 2 cho các bên tham gia (Công ty - Ông Nhấn - Ông Thành) theo tỉ lệ 50:25:25. Ngày 29/03/2022, Ông Nhấn đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của mình cho Công ty, theo đó tỉ lệ phân chia lợi nhuận giữa Công ty và ông Thành là 75:25.

(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 BV Land (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.

(iii) Tiền góp vốn hợp tác đầu tư dự án BV Diamond Hill Thái Nguyên theo hợp đồng, phụ lục hợp đồng hợp tác giữa Công ty Cổ phần BV Invest (BV Invest) và Công ty Cổ phần TG Capital, trong đó Công ty Cổ phần BV Invest là Chủ đầu tư của dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng tại phường Hoàng Văn Thụ, Tp. Thái Nguyên theo Quyết định số 1599/QĐ-UBND ngày 12/7/2023, Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Thông báo số 226/SXD-QLN, PTĐT&NT ngày 14/03/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên. Theo thỏa thuận hợp tác giữa BV Invest và TG Capital, BV Invest dự kiến đầu tư 294 tỉ đồng, TG Capital dự kiến đầu tư 141 tỉ đồng. Tổng vốn đầu tư thực tế sẽ được các Bên tổng hợp và ghi nhận vào định kỳ hàng quý và tại thời điểm quyết toán Hợp đồng. Lợi nhuận được phân chia dựa vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ đầu tư của các bên.

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			
	30/06/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng	81.263.050.078	128.097.563.277	112.310.754.302	65.476.241.103
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN Biên Hòa (i)	3.918.784.157	27.877.075.144	35.892.121.155	11.933.830.168
Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai (ii)	2.698.114.214	7.198.114.214	14.700.000.000	10.200.000.000
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Đồng Nai (iii)	15.511.086.923	18.423.670.310	20.641.606.699	17.729.023.312
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - CN Bắc Giang (MBV) (iv)	55.000.000.000	55.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (v)	4.135.064.784	19.598.703.609	41.077.026.448	25.613.387.623
Vay nợ DH đến hạn trả	-	-	34.604.148.008	34.604.148.008
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (vi)	-	-	34.604.148.008	34.604.148.008
Vay và nợ thuê TC NH	81.263.050.078	128.097.563.277	146.914.902.310	100.080.389.111

Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 30/06/2025

(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) Theo 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 Legendier.

(iii) Theo 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 vay vốn số 12244.25.005.244196 TD giữa Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại- Chi nhánh Bắc Giang và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam ký ngày 19/06/2025. Số tiền vay: 55.000.000.000 VNĐ. Kỳ hạn: 90 ngày. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay bù đắp vốn thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và các dãy nhà điển hình dự án: Khu đô thị mới phía Tây Đình Trì theo hợp đồng số 01/HĐKT/TDT/ARECABLM. Tài sản thế chấp: Là hợp đồng tiền gửi số: 777.25.005.244196.TG.DN ngày 20/05/2025 tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại - CN Bắc Giang, giá trị Hợp đồng tiền gửi: 100.000.000.000 VNĐ.

(v) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2025/CTD/VCBTX-BVL kí ngày 30/06/2025 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân và Công ty Cổ phần BV LAND: Hạn mức cho vay: 120.000.000.000 VND; hạn mức phát hành bảo lãnh: 120.000.000.000 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; Bất động sản tại Phường Xương Giang, Phường Bắc Giang, TP Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 098318; DM 098321; DM 098323; DM 098326; DM 098330

19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/06/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (vi)	176.586.021.291	73.013.321.573	34.604.148.008	138.176.847.726
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc (vii)	330.000.000.000	330.000.000.000	-	-
	506.586.021.291	403.013.321.573	34.604.148.008	138.176.847.726
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			34.604.148.008
Vay và nợ thuê TC DH	506.586.021.291			103.572.699.718

Thông tin liên quan đến các khoản vay dài hạn tại 30/06/2025**(vi) 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.

(vii) Hợp đồng tín dụng số 213449:24.827.3406441.TD ký ngày 06/01/2025 giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam với Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây. Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ chi phí thực hiện dự án "Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang"; Hạn mức cho vay: 330.000.000.000 VNĐ (Ba trăm ba mươi ba tỷ đồng chẵn./.). Thời hạn tối đa 72 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân. Lãi suất 1 năm đầu cố định 8%/năm. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu đô thị mới Phía Tây Dĩnh Trì, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

20. Dự phòng phải trả**Ngắn hạn**

Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

30/06/2025**01/01/2025**

1.458.969.470

1.458.969.470

1.870.986.428

1.820.582.682

3.329.955.898**3.279.552.152****21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả****Tài sản thuế thu nhập hoãn lại****30/06/2025****01/01/2025**

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

326.145.931

631.297.802

Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả

326.145.931**631.297.802****Thuế thu nhập hoãn lại phải trả****30/06/2025****01/01/2025**

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**-**

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	30/06/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63,37%	524.602.590.000	63,37%	524.602.590.000
Công ty Cổ phần BV Asset	5,45%	45.154.000.000	5,45%	45.154.000.000
Công ty Cổ phần TG Capital	4,98%	41.195.000.000	4,98%	41.195.000.000
Các cổ đông khác	26,20%	216.931.410.000	26,20%	216.931.410.000
	100%	827.883.000.000	100%	827.883.000.000

22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	827.883.000.000	573.128.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	200.594.800.000
Vốn góp cuối kỳ	827.883.000.000	773.722.800.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.4. Cổ phiếu	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	82.788.300	82.788.300
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	82.788.300	82.788.300
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	82.788.300
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	30/06/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	2.400.757.217	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 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Doanh thu bán hàng hóa	218.883.516.400	270.527.447.472
Doanh thu hoạt động xây lắp	56.747.586.250	42.815.572.602
Doanh thu kinh doanh bất động sản	747.585.786.957	101.436.857.231
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.503.488.076	6.978.044.846
	1.051.720.377.683	421.757.922.151

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Doanh thu thuần bán hàng hóa	218.883.516.400	270.527.447.472
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	56.747.586.250	42.815.572.602
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	747.585.786.957	101.436.857.231
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	28.503.488.076	6.978.044.846
	1.051.720.377.683	421.757.922.151

3. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Giá vốn bán hàng hóa	203.029.504.003	255.311.832.843
Giá vốn hoạt động xây lắp	46.251.958.459	38.257.050.899
Giá vốn kinh doanh bất động sản	333.132.941.805	71.117.627.193
Giá vốn cung cấp dịch vụ	16.028.827.089	6.924.014.754
	598.443.231.356	371.610.525.689

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.280.173.076	7.391.173.053
Cổ tức, lợi nhuận được chia	310.000.000	-
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	451.212.977	1.066.249.199
	26.041.386.053	8.457.422.252

5. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lãi tiền vay	10.235.433.125	7.901.408.754
Chiết khấu thanh toán	899.283	601.828.222
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	3.610.290.631	(835.073.253)
Chi phí lưu ký, chi phí bán chứng khoán	267.561.560	-
Chi phí tài chính khác	-	173.093.857
	14.114.184.599	7.841.257.580

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên quản lý	5.441.757.659	8.228.186.073
Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.998.794.746	4.297.211.803
Chi phí khấu hao tài sản cố định	584.769.812	653.861.286
Chi phí bảo hành	175.342.746	305.162.035
Chi phí bán hàng khác	1.605.505.872	6.976.217.415
	83.806.170.835	20.460.638.612
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	7.726.773.224	7.001.814.381
Chi phí khấu hao tài sản cố định	723.357.169	1.341.163.545
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	781.525.881	791.316.768
Chi phí dự phòng	654.684.002	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.445.989.855	1.755.218.792
Chi phí bằng tiền khác	3.144.939.630	3.258.540.326
Phân bổ lợi thế thương mại	3.408.482.548	3.312.562.488
	18.885.752.309	17.460.616.300

7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	50.000.000	-
Thu	50.000.000	-
Tiền phạt thu được	922.792.717	1.527.049.449
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả	545.897.584	959.857.433
Thu nhập từ hoạt động cho thuê tài sản	495.612.452	594.768.955
Các khoản khác	305.103.469	856.534.673
	2.319.406.222	3.938.210.510

8. Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	19.503.670	-
Thu	118.181.818	-
GTCL	137.685.488	-
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	116.774.881	258.620.422
Chi phí khác	708.293.791	620.189.549
	844.572.342	878.809.971

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
		Trình bày lại
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	251.218.000	4.982.353.673
Chi phí nhân công	19.688.754.501	17.617.777.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.235.208.709	4.260.803.783
Chi phí dịch vụ mua ngoài	616.414.881.530	81.580.346.424
Chi phí khác bằng tiền	20.887.771.069	15.812.936.489
	661.477.833.809	124.254.218.273

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Công ty Cổ phần BV Land	27.193.740.164	472.701.927
Công ty Cổ phần BV Invest	3.648.743.257	1.452.591.149
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	2.117.034.908	1.934.118.860
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam	25.173.064.730	611.625.462
Công ty Cổ phần TMG	15.105.115.688	-
	73.237.698.747	4.471.037.398

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	261.875.263.669	7.632.866.037
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(557.149.120)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	261.875.263.669	7.075.716.917
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	82.788.300	67.449.764
	3.163	105

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước được tính toán lại do trừ số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Việc tính toán lại mức trích quỹ khen thưởng, phúc lợi làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 123 đồng/cổ phiếu xuống 113 đồng/cổ phiếu. cụ thể như sau:

	Số liệu báo cáo năm trước	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau thuế	7.632.866.037	7.632.866.037
Các khoản điều chỉnh	-	(557.149.120)
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	(557.149.120)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	7.632.866.037	7.075.716.917
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	62.033.744	67.449.764
	123	105

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lợi nhuận thuần sau thuế	261.875.263.669	7.632.866.037
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(557.149.120)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(557.149.120)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	261.875.263.669	7.075.716.917
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	82.788.300	67.449.764
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	6.622.987	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.929	105

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

a. Ngày 03/07/2025, Công ty đã thông qua nghị quyết về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024, theo đó:

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 6.623.064 cổ phiếu;
- Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức;
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày cuối cùng chốt danh sách để thực hiện quyền cổ tức năm 2024;
- Tỷ lệ thực hiện và chia cổ tức: 8% tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền là 100:8;
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: số cổ phiếu phát hành sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Toàn bộ số cổ phiếu lẻ thập phân (nếu có) phát sinh sẽ bị hủy bỏ;
- Thời gian chia cổ tức dự kiến: quý III/2025.

b. Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024, cụ thể:

- Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức đã phân phối thành công: 6.622.987 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh: 77 cổ phiếu, toàn bộ số cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ bị hủy bỏ
- Tổng số lượng cổ phiếu sau khi phát hành: 89.411.287 cổ phiếu; trong đó số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 89.411.287 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Công ty đã lập báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức gửi UBCKNN và đang trong quá trình chờ đợi quyết định của UBCKNN về việc chấp thuận kết quả phát hành.

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 ẩm thực Lychee
 Công ty Cổ phần BV Bavella
 Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh
 Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán

Mối quan hệ

Cổ đông lớn
 Cổ đông lớn
 Cổ đông
 Cổ đông lớn là chủ tịch HĐQT
 Cùng tập đoàn
 Công ty liên kết của Công ty BV Invest
 Công ty nhận vốn góp
 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 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt		
Tổng Doanh thu, thu nhập được chia từ dự án Tây Dĩnh Trì	139.875.664.337	-
Tổng Chi phí được chia từ dự án Tây Dĩnh Trì	75.948.496.585	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	5.656.918	84.124.580
Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	64.875.000
Thu hồi công nợ phải thu	6.527.886	14.782.338.000
Cho vay	-	8.300.000.000
Thu tiền cho vay	-	37.300.000.000
Lãi cho vay	-	327.273.972
Thu tiền lãi cho vay	-	1.170.972.602
Vay (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	-	11.200.000.000
Thanh toán tiền vay (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	-	35.700.000.000
Chi phí lãi vay (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	-	497.561.644
Chi phí lãi vay đã trả (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	-	700.164.384
Thu lại tiền góp vốn dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	2.000.000.000	11.700.000.000
Nhận tiền góp vốn	-	125.854.800.000
Công ty Cổ phần BV Asset		
Mua hàng hóa dịch vụ	2.250.124.830	1.599.939.056
Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	1.567.466.379	1.542.896.731
Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG	-	38.000.000.000
Cho vay	230.000.000.000	72.000.000.000
Thu lại tiền cho vay	121.500.000.000	63.500.000.000
Lãi vay	5.315.434.247	1.465.534.246
Trả tiền lãi vay	282.595.890	4.185.164.401
Thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần BV Invest	120.626.916.000	-
Công ty Cổ phần TG Capital		
Mua hàng hóa dịch vụ	40.385.197.923	21.216.948.732
Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	28.895.099.291	42.572.138.623
Nhận tiền góp vốn	-	20.500.000.000
Cho vay	157.200.000.000	-
Thu tiền cho vay	156.600.000.000	-
Lãi cho vay	2.643.118.630	-
Thu tiền lãi cho vay	4.643.930.960	-
Góp vốn HTKD (tại BV Invest)	48.906.138.519	-
Công ty Cổ phần TA Asset Management		
Thu hồi công nợ phải thu	-	16.021.500.000
Cho vay	75.000.000.000	17.000.000.000
Thu tiền cho vay	76.700.000.000	74.000.000.000
Lãi cho vay	305.930.138	2.105.698.632
Thu tiền lãi cho vay	34.931.507	8.236.767.123
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee		
Mua hàng hóa dịch vụ	1.876.059.014	2.407.334.400
Thanh toán tiền mua hàng hóa dịch vụ	1.222.343.209	1.708.721.600
Thu tiền quản lý vận hành	-	665.007.424
Cho thuê khu vực gửi xe	300.000.000	264.000.000
Thu tiền cho thuê khu vực gửi xe	244.000.000	346.720.000

Công ty Cổ phần BV Bavella

Cho vay	385.000.000.000	33.700.000.000
Thu tiền cho vay	364.150.000.000	36.500.000.000
Lãi cho vay	3.900.393.834	825.890.412
Thu hồi lãi cho vay	800.000.000	-

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/Ủy ban kiểm toán

TT	Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
1	Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	607.620.000	637.868.000
		Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng		
3	Nguyễn Vũ Thiện	Giám đốc (Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 01/01/2025, miễn nhiệm thành viên HĐQT ngày 25/04/2025)	122.586.800	337.613.000
4	Khương Hải Ninh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng	534.389.000	-
5	Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2025)	503.703.000	-
6	Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch UBKT	12.000.000	12.000.000
7	Vũ Thị Hà	Thành viên HĐQT đồng thời là thành viên độc lập UBKT theo nghị quyết HĐQT ngày 25/04/2025)	147.810.000	-
8	Lê Thanh Hải	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	6.000.000	6.000.000
9	Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	6.000.000	6.000.000
			1.940.108.800	999.481.000

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được soát xét và kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

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 12 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc**Lý Tuấn Anh**

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Số 92 phố Trúc Khê, phường Đồng Đa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

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 01/01/2025	42.481.160.590	11.520.471.496	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.399.048.701
Tăng trong kỳ	-	407.943.557	78.100.370	-	-	486.043.927
Mua trong kỳ	-	407.943.557	78.100.370	-	-	486.043.927
Giảm trong kỳ	546.117.610	156.005.000	421.204.364	-	-	1.123.326.974
Thanh lý, nhượng bán	546.117.610	156.005.000	421.204.364	-	-	1.123.326.974
Số dư 30/06/2025	41.935.042.980	11.772.410.053	12.531.442.042	1.131.605.579	391.265.000	67.761.765.654
Số dư 01/01/2025	21.512.586.367	11.395.075.248	8.473.762.868	944.936.813	383.323.125	42.709.684.421
Tăng trong kỳ	903.598.118	76.034.974	394.627.035	83.307.359	7.941.875	1.465.509.361
Khấu hao trong kỳ	903.598.118	76.034.974	394.627.035	83.307.359	7.941.875	1.465.509.361
Giảm trong kỳ	408.432.122	156.005.000	421.204.364	-	-	985.641.486
Thanh lý, nhượng bán	408.432.122	156.005.000	421.204.364	-	-	985.641.486
Số dư 30/06/2025	22.007.752.363	11.315.105.222	8.447.185.539	1.028.244.172	391.265.000	43.189.552.296
Tại ngày 01/01/2025	20.968.574.223	125.396.248	4.400.783.168	186.668.766	7.941.875	25.689.364.280
Tại ngày 30/06/2025	19.927.290.617	457.304.831	4.084.256.503	103.361.407	-	24.572.213.358

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:	14.534.929.435
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	31.544.823.546

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Số 92 phố Trúc Khê, phường Đồng Đa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

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 01/01/2024	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	200.594.800.000	(289.229.224)	-	11.758.951.631	4.440.203.080	216.504.725.487
Tăng vốn	200.594.800.000	(289.229.224)	-	-	-	200.305.570.776
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	7.632.866.037	4.390.631.707	12.023.497.744
Tăng do hợp nhất	-	-	-	4.126.085.594	49.571.373	4.175.656.967
Giảm trong kỳ	-	-	-	(3.282.204.336)	(13.246.486.334)	(16.528.690.670)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(8.403.900.000)	(8.403.900.000)
Phân phối các quỹ	-	-	-	(3.282.758.739)	(715.946.337)	(3.998.705.076)
Giảm khác	-	-	-	554.403	(554.403)	-
Giảm do hợp nhất (thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con)	-	-	-	-	(4.126.085.594)	(4.126.085.594)
Số dư 30/06/2024	773.722.800.000	(575.229.224)	12.614.184.986	191.734.796.132	195.270.755.092	1.172.767.306.986
Số dư 01/01/2025	827.883.000.000	(619.229.224)	12.614.184.986	145.472.256.146	303.989.501.390	1.289.339.713.298
Tăng trong kỳ	-	-	-	262.408.731.183	28.593.070.077	291.001.801.260
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	261.875.263.669	28.593.070.077	290.468.333.746
Tăng khác	-	-	-	533.467.514	-	533.467.514
Giảm trong kỳ	-	-	(10.213.427.769)	7.892.028.269	(1.096.641.642)	(3.418.041.142)
Phân phối các quỹ (ii)	-	-	-	(2.321.399.500)	(650.729.107)	(2.972.128.607)
Giảm khác	-	-	-	-	(445.912.535)	(445.912.535)
Hoàn nhập quỹ ĐTPT (i)	-	-	(10.213.427.769)	10.213.427.769	-	-
Số dư 30/06/2025	827.883.000.000	(619.229.224)	2.400.757.217	415.773.015.598	331.485.929.825	1.576.923.473.416

(i) Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 25/04/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Trích lập quỹ phúc lợi (0,5% LNST) 372.674.996 đồng
- Trích lập quỹ khen thưởng (1% LNST còn lại) 741.623.243 đồng
- Chia cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu (tỷ lệ 8% vốn điều lệ tại thời điểm phát hành) 66.230.640.000 đồng
- Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển về nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 10.213.427.769 đồng

(ii) 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 Đồng Đa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

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 01/01/2025 đến 30/06/2025**

	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	747.585.786.957	56.747.586.250	218.883.516.400	28.503.488.076	1.051.720.377.683
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác</i>	747.585.786.957	56.747.586.250	218.883.516.400	28.503.488.076	1.051.720.377.683
Chi phí	397.646.203.618	51.149.017.703	221.918.158.451	18.488.548.797	689.201.928.569
- <i>Giá vốn</i>	333.132.941.805	46.251.958.459	203.029.504.003	16.028.827.089	598.443.231.356
- <i>Chi phí phân bổ</i>	64.513.261.813	4.897.059.244	18.888.654.448	2.459.721.708	90.758.697.213
Khấu hao và chi phí phân bổ					-
Lợi nhuận từ hoạt động KD	349.939.583.339	5.598.568.547	(3.034.642.051)	10.014.939.279	362.518.449.114
					30/06/2025
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Tổng chi phí mua TSCĐ					
Tài sản bộ phận	1.924.748.387.865	146.103.399.845	563.541.606.423	73.385.614.976	2.707.779.009.108
Tài sản không phân bổ					-
Đầu tư vào công ty con					-
Tổng tài sản	1.924.748.387.865	146.103.399.845	563.541.606.423	73.385.614.976	2.707.779.009.108
Nợ phải trả của các bộ phận	803.836.783.545	61.017.475.186	235.353.085.711	30.648.191.250	1.130.855.535.692
Nợ phải trả không phân bổ					-
Tổng nợ phải trả	803.836.783.545	61.017.475.186	235.353.085.711	30.648.191.250	1.130.855.535.692

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 30/06/2024

	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	101.436.857.231	42.815.572.602	270.527.447.472	6.978.044.846	421.757.922.151
- Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	101.436.857.231	42.815.572.602	270.527.447.472	6.978.044.846	421.757.922.151
Chi phí	80.045.368.142	42.025.368.956	279.121.708.628	7.538.171.959	408.730.617.685
- Giá vốn	71.117.627.193	38.257.050.899	255.311.832.843	6.924.014.754	371.610.525.689
- Chi phí phân bổ	8.927.740.949	3.768.318.057	23.809.875.785	614.157.205	37.120.091.996
Khấu hao và chi phí phân bổ					
Lợi nhuận từ hoạt động KD	21.391.489.089	790.203.646	(8.594.261.156)	(560.127.113)	13.027.304.466
30/06/2024					
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	-	-
Tài sản bộ phận	411.981.896.115	173.893.802.168	1.098.736.828.044	28.341.060.886	1.712.953.587.212
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	411.981.896.115	173.893.802.168	1.098.736.828.044	28.341.060.886	1.712.953.587.212
Nợ phải trả của các bộ phận	129.920.022.144	54.838.056.821	346.490.742.376	8.937.458.885	540.186.280.226
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	129.920.022.144	54.838.056.821	346.490.742.376	8.937.458.885	540.186.280.226