

CÔNG TY CỔ PHẦN  
BV LAND

Số: 62./2024/CBTT - BVL

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2024

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

**Kính gửi:**

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

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

- Mã chứng khoán: **BVL**
- Mã số thuế: **0102983609**
- Trụ sở chính: Số 92, phố Trúc Khê, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. 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 Cống Giếng, Phường Bưởi, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội, Việt Nam.
- Loại thông tin công bố:  
 24 giờ  Bất thường khác  Theo yêu cầu  Định kỳ

**II. Nội dung thông tin công bố:**

CBTT Báo cáo tài chính bán niên năm 2024 đã soát xét của Công ty Cổ phần BV Land, bao gồm:

- Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2024.
- Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2024.
- Công văn giải trình biến động LNST của BCTC riêng bán niên năm 2024
- Công văn giải trình biến động LNST của BCTC hợp nhất bán niên năm 2024  
(chi tiết theo tài liệu đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 29/08/2024 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.HDQT.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Lý Tuấn Anh**

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024  
(đã được soát xét)



**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

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

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	02-03
<b>Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	04-05
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét</b>	
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	11-45

## **CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

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

---

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land và các Công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty”) cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

#### **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  
Số Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

#### **Trụ sở chính**

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

#### **Hội đồng quản trị**

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

Ông Tạ Hoài Hạnh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tân Thành	Thành viên
Ông Lý Tuấn Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên
Ông Phạm Trọng Bình	Thành viên

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

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

Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lưu Vũ Trường Đạm	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)
Ông Nguyễn Đức Lưu	Kế toán trưởng

#### **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).

## CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

---

### 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 số 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 30/06/2024, 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 28 tháng 8 năm 2024

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh



Số: 462/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 28/08/2024, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2024, 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 30/06/2024, 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.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần BV Land cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 28 tháng 08 năm 2023.

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

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



**Trần Trí Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CNDKHN Kiểm toán số

0895-2023-126-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.296.384.466.221</b>	<b>1.163.744.292.463</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>136.892.909.383</b>	<b>30.158.162.883</b>
1. Tiền	111		133.089.819.383	24.658.162.883
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.803.090.000	5.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>36.622.314.750</b>	<b>26.120.230.995</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		24.491.707.750	16.354.203.333
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(248.921.085)	(1.098.194.338)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		12.379.528.085	10.864.222.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>564.659.250.936</b>	<b>534.913.914.319</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	162.796.593.322	131.985.255.791
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	70.164.581.744	19.754.480.643
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	325.979.000.000	265.529.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	14.014.352.586	126.005.239.601
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(8.295.276.716)	(8.360.061.716)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.8	<b>521.654.335.087</b>	<b>536.122.369.238</b>
1. Hàng tồn kho	141		521.654.335.087	536.122.369.238
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>36.555.656.065</b>	<b>36.429.615.028</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	30.080.672.315	27.411.543.336
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.921.015.586	7.279.021.841
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	1.553.968.164	1.739.049.851
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>416.569.120.991</b>	<b>307.723.210.389</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>115.741.493.683</b>	<b>1.557.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	115.741.493.683	1.557.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.123.974.538</b>	<b>28.570.499.537</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	27.123.974.538	28.570.499.537
- Nguyên giá	222		68.399.048.701	68.354.469.265
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(41.275.074.163)	(39.783.969.728)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>229.650.557.617</b>	<b>232.385.691.319</b>
- Nguyên giá	231		249.839.956.934	249.839.956.934
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(20.189.399.317)	(17.454.265.615)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>11.317.843.735</b>	<b>11.132.845.491</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		11.664.118.735	11.479.120.491
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(346.275.000)	(346.275.000)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>32.735.251.418</b>	<b>34.077.174.042</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	297.888.111	574.775.885
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	784.603.419	376.773.282
3. Lợi thế thương mại	269	V.12	31.652.759.888	33.125.624.875
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.712.953.587.212</b>	<b>1.471.467.502.852</b>



B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>540.186.280.226</b>	<b>498.676.230.683</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>403.636.317.607</b>	<b>430.906.468.288</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	22.930.159.493	25.399.067.191
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	90.471.655.676	80.502.423.799
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	3.838.808.252	12.176.757.902
4. Phải trả người lao động	314		2.501.024.889	3.122.527.012
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.409.141.809	2.844.089.192
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	2.784.379.048	758.700.693
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	61.352.639.860	51.472.649.207
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	212.893.006.647	251.188.929.593
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.455.501.933	3.441.323.699
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>136.549.962.619</b>	<b>67.769.762.395</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	29.260.111.971	30.168.141.142
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	102.800.000.000	34.604.148.008
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	1.296.898.736	-
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	3.192.951.912	2.997.473.245
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.172.767.306.986</b>	<b>972.791.272.169</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.22	<b>1.172.767.306.986</b>	<b>972.791.272.169</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		773.722.800.000	573.128.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		773.722.800.000	573.128.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(575.229.224)	(286.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.614.184.986	12.614.184.986
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		191.734.796.132	183.258.048.837
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		184.101.930.095	145.523.922.479
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.632.866.037	37.734.126.358
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		195.270.755.092	204.077.038.346
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.712.953.587.212</b>	<b>1.471.467.502.852</b>

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

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 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	421.757.922.151	358.902.704.285
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.2</b>	<b>421.757.922.151</b>	<b>358.902.704.285</b>
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	371.610.525.689	281.491.490.086
<b>4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>50.147.396.462</b>	<b>77.411.214.199</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	8.457.422.252	7.915.227.311
6. Chi phí tài chính	22	VI.5	7.841.257.580	26.310.760.710
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7.901.408.754	23.422.449.268
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		184.998.244	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	20.460.638.612	31.985.198.834
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	17.460.616.300	16.752.732.371
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>13.027.304.466</b>	<b>10.277.749.595</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.938.210.510	4.694.687.259
12. Chi phí khác	32	VI.8	878.809.971	2.980.427.007
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>3.059.400.539</b>	<b>1.714.260.252</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>16.086.705.005</b>	<b>11.992.009.847</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	4.471.037.398	4.047.652.991
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(407.830.137)	(78.000.000)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>12.023.497.744</b>	<b>8.022.356.856</b>
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		7.632.866.037	3.799.585.047
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.390.631.707	4.222.771.809
<b>20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>70</b>	VI.11	<b>123</b>	<b>52</b>
<b>21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>71</b>	VI.11	<b>123</b>	<b>52</b>

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

B 03 - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	16.086.705.005	11.992.009.847
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	7.538.800.625	7.497.809.414
- Các khoản dự phòng	03	(718.579.586)	596.579.709
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.576.171.297)	(7.915.227.311)
- Chi phí lãi vay	06	7.901.408.754	23.422.449.268
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	23.232.163.501	35.593.620.927
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(34.260.747.925)	85.359.043.638
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	14.468.034.151	126.478.099.632
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	16.734.219.363	(72.384.835.632)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(2.384.583.263)	2.288.208.487
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(8.137.504.417)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.776.019.512)	(25.438.259.669)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.139.400.975)	(17.336.529.817)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.984.526.842)	(1.341.809.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(13.248.365.919)</b>	<b>133.217.538.166</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(44.579.436)	(247.728.228)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	(354.065.306.085)	(37.683.500.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	276.100.000.000	91.900.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(37.862.273.157)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	13.833.671.275	5.531.928.048
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(102.038.487.403)</b>	<b>59.500.699.820</b>

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31	200.525.570.776	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	266.694.547.250	19.658.758.064
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(236.794.618.204)	(258.792.653.668)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.403.900.000)	(1.425.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>222.021.599.822</b>	<b>(239.135.320.604)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>106.734.746.500</b>	<b>(46.417.082.618)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	30.158.162.883	145.427.046.462
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>136.892.909.383</b>	<b>99.009.963.844</b>

Người lập biểu

Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần BV Land.

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

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

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

Tổng số cổ phần: 82.788.300 cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty thực góp tại 30/06/2024: 773.722.800.000 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 30/06/2024, Văn phòng giao dịch Công ty đặt tại tầng 4, tòa nhà River Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**5.2. Danh sách các công con được hợp nhất**

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

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

STT	Tên công ty liên kết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần BV Bavella	49,75%	37,46%	Tầng 1, tòa nhà Areca Garden, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden., Phường Dĩnh Kế, Thành phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

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

**Tổng số cán bộ nhân viên**

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có 48 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2024, có 47 cán bộ nhân viên).

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

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

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

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2024 và kết thúc ngày 30/6/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

**Các khoản cho vay**

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

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

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

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

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

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

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

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

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

**Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

**Hàng hóa bất động sản**

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

+ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;

+ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

+ Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

#### **7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**

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

#### **8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

#### **9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) 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 hoá), 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 thoả mãn các điều kiện sau:

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm:

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
  - Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.
- Từng kỳ kế toán, doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu trong kỳ.

#### 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

#### 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

##### **Doanh thu bán hàng**

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

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

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

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 được 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

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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**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**

	30/06/2024	01/01/2024
Tiền mặt tại quỹ	1.243.267.662	729.079.241
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	131.846.551.721	23.929.083.642
Các khoản trong đường tiền (*)	3.803.090.000	5.500.000.000
	<b>136.892.909.383</b>	<b>30.158.162.883</b>

(\*) Bao gồm:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Giang	803.090.000	500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Biên Hòa	3.000.000.000	5.000.000.000
	<b>3.803.090.000</b>	<b>5.500.000.000</b>

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>				
+ Công ty CTCP Bán lẻ Kỹ thuật số FPT - Mã FRT	-	-	1.706.540.750	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Mã MBB	2.249.522.753	29.522.753	767.997.100	21.997.100
+ Công ty CP Cơ điện Lạnh - Mã REE	-	-	2.219.996.200	231.996.200
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Mã VCB	-	-	7.194.969.650	770.969.650
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Mã ACB	3.834.447.905	26.447.905	-	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang - Mã DGC	6.800.615.050	63.115.050	-	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát - Mã HPG	5.787.403.989	70.803.989	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động - Mã MWG	1.355.018.420	-	-	-
+ Công ty CP BV Life - Mã VCM	4.464.699.633	59.031.388	4.464.699.633	73.231.388
	<b>24.491.707.750</b>	<b>248.921.085</b>	<b>16.354.203.333</b>	<b>1.098.194.338</b>

Trong đó:

	30/06/2024	01/01/2024
Giá trị hợp lý	24.242.786.665	15.256.008.995

Tại ngày 30/06/2024, giá trị hợp lý của cổ phiếu niêm yết được tính dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán ngày giao dịch gần nhất tại ngày báo cáo.

**2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	12.379.528.085	12.379.528.085	10.864.222.000	10.864.222.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Giang</i>	<i>12.379.528.085</i>	<i>12.379.528.085</i>	<i>10.864.222.000</i>	<i>10.864.222.000</i>
	<b>12.379.528.085</b>	<b>12.379.528.085</b>	<b>10.864.222.000</b>	<b>10.864.222.000</b>

**2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông (i)	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương (ii)	346.275.000	346.275.000	346.275.000	346.275.000
Công ty Cổ phần BV Bavella (iii)	10.717.843.735	-	10.532.845.491	-
	<b>11.664.118.735</b>	<b>346.275.000</b>	<b>11.479.120.491</b>	<b>346.275.000</b>

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

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

(iii) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần BV Invest và Công ty Cổ phần BV Bavella, khoản đầu tư này chiếm 49,75% vốn góp của Công ty Cổ phần BV Bavella. Giá gốc của khoản đầu tư là 9.950.000.000 đồng, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu là 10.717.843.735 đồng. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần BV Bavella là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**3. Phải thu của khách hàng**

	30/06/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>161.900.239.621</b>	<b>100.202.344.090</b>
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Trảng An	100.123.119.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	8.830.854.489	35.187.070.108
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	3.273.420.010
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	6.238.951.017
Khách hàng mua dự án Nam Đồng Lạc Ngàn	13.208.342.700	28.987.901.700
Khách hàng mua dự án Diamond Hill	16.343.853.093	22.025.780.061
Các khách hàng khác	13.881.699.312	4.489.221.194
<b>Bên liên quan</b>	<b>896.353.701</b>	<b>31.782.911.701</b>
Công ty Cổ phần TA Asset Management	-	16.021.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	852.353.700	15.634.691.700
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	44.000.001	126.720.001
	<b>162.796.593.322</b>	<b>131.985.255.791</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	30/06/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>51.075.170.823</b>	<b>19.754.480.643</b>
Công ty TNHH Vũ Hữu Vinh	5.181.968.000	4.271.600.000
Công ty Honda Việt Nam	3.852.566.907	5.859.850.357
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê	3.650.456.000	4.492.506.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	31.551.873.138	-
Các khách hàng khác	6.838.306.778	5.130.524.286
<b>Bên liên quan</b>	<b>19.089.410.921</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần TG Capital	17.757.189.891	-
Công ty Cổ Phần BV Life	1.332.221.030	-
	<b>70.164.581.744</b>	<b>19.754.480.643</b>

**5. Phải thu về cho vay**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
<b>Các bên khác</b>	<b>115.279.000.000</b>	<b>-</b>	<b>32.529.000.000</b>	<b>-</b>
Ngô Thị Hải Yến (1)	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Tạ Gia Bảo (1)	4.500.000.000	-	4.050.000.000	-
Tạ Thu Thanh (1)	27.000.000.000	-	4.500.000.000	-
Nguyễn Văn Hưng (1)	8.000.000.000	-	-	-
Lưu Thị Thu Trang (1)	8.479.000.000	-	5.979.000.000	-
Nguyễn Thị Quyên (1)	-	-	3.500.000.000	-
Công ty CP Balimas (2)	21.000.000.000	-	1.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property (3)	33.300.000.000	-	-	-
<b>Bên liên quan</b>	<b>210.700.000.000</b>	<b>-</b>	<b>233.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	-	-	29.000.000.000	-
Công ty CP BV Asset (4)	48.500.000.000	-	40.000.000.000	-
Công ty CP TA ASSET Management (5)	7.000.000.000	-	64.000.000.000	-
Công ty CP BV Bavella (6)	36.200.000.000	-	39.000.000.000	-
Công ty CP TG Capital (7)	119.000.000.000	-	61.000.000.000	-
	<b>325.979.000.000</b>	<b>-</b>	<b>265.529.000.000</b>	<b>-</b>

- (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) Cho vay theo Hợp đồng số 05/2024/HĐVV/BVI-BLM ký ngày 29/05/2024 giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP xây dựng Balimas. Số tiền vay: 21.000.000.000 đồng. Thời gian vay: 6 tháng. Lãi suất vay: 5%/năm. 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) Cho vay theo hợp đồng số 1006-2024/ARC-BVB ký ngày 13/06/2024 giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thọ Property với số tiền vay là 33.300.000.000 VNĐ; mục đích vay: sử dụng để hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất từ 3%/năm, thời hạn vay: 3 tháng; không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng sẽ được tái tục nếu một trong hai bên không có nhu cầu dừng lại.
- (4) Bao gồm các hợp đồng:
- Hợp đồng vay vốn số 1706-2024/ARC-BVA ký ngày 17/06/2024 giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty Cổ phần BV Asset với số tiền vay là 33.000.000.000 VNĐ; mục đích vay: sử dụng để hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất từ 3%/năm, thời hạn vay: 3 tháng; không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng sẽ được tái tục nếu một trong hai bên không có nhu cầu dừng lại.
  - Hợp đồng vay vốn số 15/2024/BVI-BVA ký ngày 27/06/2024 giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP BV Asset. Số tiền vay: 13.000.000.000 đồng. Thời gian vay: 6 tháng. Lãi suất vay: 5%/năm. Mục đích vay: để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; không có tài sản đảm bảo.
  - Hợp đồng vay vốn số 0605/LI-BVASSET ký ngày 06/05/2024 giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP BV Asset. Số tiền vay: 2.500.000.000 đồng. Thời gian vay: 3 tháng. Lãi suất vay: 3%/năm. Mục đích vay: để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; không có tài sản đảm bảo.
- (5) Cho vay theo các hợp đồng giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty CP TA Asset Management với số tiền vay là 64.000.000.000 VNĐ; mục đích vay: sử dụng đầu tư kinh doanh hợp pháp; lãi suất từ 3%/năm đến 8%/năm, thời hạn vay: 3 tháng; không có tài sản bảo đảm
- (6) Bao gồm các hợp đồng:
- Hợp đồng vay vốn số 2404-2024/ARC-BVB ký ngày 03/05/2024 giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty Cổ phần BV Bavella với số tiền vay là 27.000.000.000 VNĐ; mục đích vay: sử dụng để hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất từ 3%/năm, thời hạn vay: 3 tháng. Không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng sẽ được tái tục nếu một trong hai bên không có nhu cầu dừng lại.
  - Hợp đồng vay vốn số 4468/2023/HĐVV/BVI-BVB ký ngày 19/10/2023 giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP Bavella. Số tiền vay: 40.000.000.000 VNĐ. Thời gian vay: 2 tháng. Lãi suất vay: 5%/năm. Mục đích vay: để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ.
  - Hợp đồng vay vốn số 10/2024/HĐVV/BVI-BAVELLA ký ngày 13/06/2024 giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP BV Bavella. Số tiền vay: 6.700.000.000 VNĐ. Thời gian vay: 6 tháng. Lãi suất vay: 5%/năm. Mục đích vay: để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ.
- (7) Bao gồm các hợp đồng vay:
- Hợp đồng vay vốn số 1706/HĐ-Donatraco ngày 17/06/2024 giữa Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai và Công ty CP TG Capital với số tiền vay 41.600.000.000 VNĐ; thời hạn vay: không thời hạn; mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất: 7,5%/năm thay đổi theo thời điểm bằng phụ lục hợp đồng, không có tài sản đảm bảo.
  - Hợp đồng vay vốn số 1106-2024/ARC-TG ký ngày 11/06/2024 giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty CP TG Capital với số tiền vay là 30.000.000.000 VNĐ; mục đích vay: sử dụng để hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất từ 3%/năm, thời hạn vay: 3 tháng. Không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng sẽ được tái tục nếu một trong hai bên không có nhu cầu dừng lại.
  - Hợp đồng vay vốn số 2710/2023/HĐVV/BVI-TG ngày 27/10/2023 giữa công ty CP BV Invest và Công ty CP TG Capital, số tiền: 38.000.000.000 VNĐ, lãi suất 5%, thời hạn: 3 tháng, mục đích: đầu tư kinh doanh và Hợp đồng vay vốn số 3010/2023/HĐVV/BVI-TG ngày 30/10/2023 giữa công ty CP BV Invest và Công ty CP TG Capital, số tiền: 23.000.000.000 VNĐ, lãi suất 5%, thời hạn: 3 tháng. Không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng sẽ được tái tục nếu một trong hai bên không có nhu cầu dừng lại.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**6. Phải thu khác**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>6.1. Ngắn hạn</b>				
<b>Các bên khác</b>	<b>7.166.355.034</b>	<b>(1.223.135.659)</b>	<b>111.700.105.049</b>	<b>(1.223.135.659)</b>
Tạm ứng	1.218.982.702	-	100.359.346.430	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.234.371.236	-	3.219.732.458	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	43.440.650	-	6.239.153.277	-
Công ty cổ phần xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	(1.061.297.600)	1.061.297.600	(1.061.297.600)
Phải thu khác	608.262.846	(161.838.059)	820.575.284	(161.838.059)
<b>Bên liên quan</b>	<b>6.847.997.552</b>	<b>-</b>	<b>14.305.134.552</b>	<b>-</b>
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 (ii)	3.475.887.961	-	3.475.887.961	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (lãi cho vay)	-	-	843.698.630	-
Công ty Cổ phần BV Asset (lãi cho vay)	102.123.287	-	2.821.753.442	-
Công ty Cổ phần TA ASSET Management (lãi cho vay)	-	-	6.112.109.587	-
Công ty Cổ phần BV Bavella (lãi cho vay)	1.217.671.234	-	391.780.822	-
Công ty Cổ phần TG Capital (lãi cho vay)	1.931.315.070	-	538.904.110	-
	<b>14.014.352.586</b>	<b>(1.223.135.659)</b>	<b>126.005.239.601</b>	<b>(1.223.135.659)</b>
<b>6.2. Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	1.557.000.000	-	1.557.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phú Thọ Property (i)	107.700.000.000	-	-	-
Chênh lệch đánh giá lại các khoản phải thu dài hạn khi hợp nhất	6.484.493.683	-	-	-
	<b>115.741.493.683</b>	<b>-</b>	<b>1.557.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Thỏa thuận hợp tác kinh doanh số 01/2024/HTĐT/BVI-PTP ngày 08/05/2024 giữa Công ty Cổ phần BV Invest (bên A) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thọ Property (bên B); mục đích hợp tác: thực hiện các hoạt động hợp tác nhằm mục đích tìm kiếm Dự án theo thỏa thuận giữa Các Bên; nguồn vốn của Dự án: bên A góp vốn đầu tư bằng tiền hoặc tài sản trị giá 101.700.000.000 đồng, Bên B góp vốn bằng nguồn nhân lực, kinh nghiệm... để thực hiện tìm kiếm Dự án tiềm năng. Thời hạn triển khai tìm kiếm dự án là trong vòng 24 tháng kể từ ngày thỏa thuận hợp tác có hiệu lực. Trong vòng 9 tháng kể từ ngày Bên A hoàn thành đặt cọc góp vốn, nếu bên B không tìm kiếm được Dự án nào phù hợp với đánh giá của bên A, khoản vốn góp sẽ được xem xét như một khoản cho vay với lãi suất cho vay cố định 5%/năm tính từ thời điểm hết kì hạn 9 tháng tìm kiếm Dự án. Kết thúc thời hạn 24 tháng, nếu bên B không tìm kiếm được Dự án nào phù hợp với đánh giá của bên A, bên B sẽ phải hoàn trả lại toàn bộ phần vốn góp của bên A và lãi vay tương ứng, trừ khi hai bên có thỏa thuận khác bằng văn bản gia hạn thời gian tìm kiếm Dự án.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**7. Nợ xấu**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm</b>	<b>3.928.011.004</b>	<b>3.928.011.004</b>	<b>3.992.796.004</b>	<b>3.992.796.004</b>
Tổng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự an toàn xã hội	1.217.074.000	1.217.074.000	1.217.074.000	1.217.074.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghiệp và Đô thị Việt Nam	198.800.000	198.800.000	198.800.000	198.800.000
Công ty CP Xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	1.061.297.600	1.061.297.600	1.061.297.600
Các khách hàng khác	1.450.839.404	1.450.839.404	1.515.624.404	1.515.624.404
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm</b>	<b>6.238.951.017</b>	<b>4.367.265.712</b>	<b>6.238.951.017</b>	<b>4.367.265.712</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	4.367.265.712	6.238.951.017	4.367.265.712
	<b>10.166.962.021</b>	<b>8.295.276.716</b>	<b>10.231.747.021</b>	<b>8.360.061.716</b>

**8. Hàng tồn kho**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	345.477.329.833	-	315.435.004.243	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	124.295.832.775	-	170.112.750.724	-
Hàng hóa (iii)	51.881.172.479	-	50.574.614.271	-
	<b>521.654.335.087</b>	<b>-</b>	<b>536.122.369.238</b>	<b>-</b>

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

	30/06/2024	01/01/2024
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	327.866.097.558	258.614.723.555
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	17.611.232.275	56.820.280.688
	<b>345.477.329.833</b>	<b>315.435.004.243</b>

(ii) Bao gồm 89 căn chung cư tại dự án Diamond Hill chưa bàn giao hoặc chưa bán.

(iii) Giá trị xe máy, phụ tùng sửa chữa.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

9. Chi phí trả trước	30/06/2024	01/01/2024
<b>9.1. Ngắn hạn</b>		
Chi phí môi giới, bán hàng, marketing (i)	28.248.268.300	26.418.700.724
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	976.795.965	992.842.612
Chi phí khác	855.608.050	-
	<b>30.080.672.315</b>	<b>27.411.543.336</b>
<b>9.2. Dài hạn</b>		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa	297.888.111	574.775.885
	<b>297.888.111</b>	<b>574.775.885</b>

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

**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
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư 01/01/2024	26.998.979.688	222.840.977.246	249.839.956.934
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>26.998.979.688</b>	<b>222.840.977.246</b>	<b>249.839.956.934</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư 01/01/2024	11.725.430.487	5.728.835.128	17.454.265.615
Khấu hao trong kỳ	277.328.796	2.457.804.906	2.735.133.702
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>12.002.759.283</b>	<b>8.186.640.034</b>	<b>20.189.399.317</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	15.273.549.201	217.112.142.118	232.385.691.319
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>14.996.220.405</b>	<b>214.654.337.212</b>	<b>229.650.557.617</b>

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 229.065.508.729  
 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  
 30/06/2024 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

12. Lợi thế thương mại	30/06/2024	01/01/2024
- Số dư đầu kỳ	33.125.624.875	39.750.749.850
- Tăng trong kỳ do hợp nhất	1.839.697.501	-
- Phân bổ trong kỳ	3.312.562.488	6.625.124.975
- Số dư cuối kỳ	<b>31.652.759.888</b>	<b>33.125.624.875</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**13. Phải trả người bán**

	<b>Giá trị và số có khả năng trả nợ</b>	
	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>20.882.578.061</b>	<b>24.225.095.884</b>
Công Ty Cổ Phần Xây dựng Balimas	6.469.194.642	6.428.694.642
Công ty Cổ phần ĐT XD và thương mại Thịnh Cường	1.403.410.558	5.403.410.558
Công ty Cổ phần thương mại xây lắp Gia Lộc	834.221.453	834.221.453
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc	932.806.847	932.806.847
Công ty Honda Việt Nam	1.134.112.033	1.126.691.200
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tràng An	1.172.871.136	-
Các khách hàng khác	8.935.961.392	9.499.271.184
<b>Bên liên quan</b>	<b>2.047.581.432</b>	<b>1.173.971.307</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	117.955.000	-
Công ty Cổ phần BV Asset	810.272.142	753.229.817
Công ty Cổ phần TG Capital	8.057.090	8.057.090
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	1.111.297.200	412.684.400
	<b>22.930.159.493</b>	<b>25.399.067.191</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	<b>30/06/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>Ngắn hạn</b>	
<b>Các bên khác</b>	<b>90.471.655.676</b>	<b>80.502.423.799</b>
Người mua trả tiền trước bán căn hộ Diamond Hill	83.992.057.399	74.722.609.762
Người mua trả tiền trước bán đất nền Nam đồng Lạc Ngàn	5.551.851.794	4.620.681.695
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng Quận Nam Từ Liêm	-	96.877.000
Các khách hàng khác	927.746.483	1.062.255.342
	<b>90.471.655.676</b>	<b>80.502.423.799</b>

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

	<b>30/06/2024</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã thực nộp trong kỳ</b>	<b>01/01/2024</b>
	Thuế GTGT phải nộp	448.431.674	4.896.741.468	5.674.533.484
Thuế thu nhập DN (*)	3.209.180.326	4.443.953.997	12.139.400.975	10.904.627.304
Thuế thu nhập cá nhân	181.196.252	1.388.616.850	1.253.327.506	45.906.908
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	891.319.194	891.319.194	-
Các loại thuế khác	-	266.304.075	266.304.075	-
	<b>3.838.808.252</b>	<b>11.886.935.584</b>	<b>20.224.885.234</b>	<b>12.176.757.902</b>

(\*) Trong đó

- Số thuế phải nộp:

+ Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ:

4.471.037.398

+ Chi phí thuế TNDN tăng do hợp nhất:

65.288.566

+ Điều chỉnh do sai sót kỳ trước:

12.402.000

**4.548.727.964**

**15.2. Phải thu**

	30/06/2024	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	01/01/2024
Thuế GTGT phải nộp	1.223.898.506	-	305.597.646	1.529.496.152
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	104.773.967	104.773.967
Thuế thu nhập cá nhân	179.303.273	74.523.541	-	104.779.732
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	150.766.385	150.766.385	-	-
	<b>1.553.968.164</b>	<b>225.289.926</b>	<b>410.371.613</b>	<b>1.739.049.851</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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**

	30/06/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	96.518.468	971.129.226
Các khoản trích trước khác	1.312.623.341	1.872.959.966
	<b>1.409.141.809</b>	<b>2.844.089.192</b>

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	30/06/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	2.784.379.048	758.700.693
	<b>2.784.379.048</b>	<b>758.700.693</b>

**18. Phải trả khác**

**18.1. Ngắn hạn**

	30/06/2024	01/01/2024
<b>Các bên khác</b>		
Kinh phí công đoàn	622.877.129	536.020.421
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	29.843.554	31.826.710
Kinh phí bảo trì dự án Diamond Hill	12.730.912.348	10.684.140.814
Lãi chia cho bên liên doanh	2.351.387.049	2.164.093.192
Cổ tức phải trả	17.942.933.669	10.488.346.425
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	27.053.894.965	26.879.061.577
Phải trả khác	620.791.146	689.160.068
	<b>61.352.639.860</b>	<b>51.472.649.207</b>

**18.2. Dài hạn**

	10.187.053.288	22.795.082.459
<b>Các bên khác</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.928.400.000	4.896.900.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (hợp tác kinh doanh):	5.258.653.288	17.898.182.459
+ <i>Đỗ Hoàng Minh Thành (i)</i>	5.258.653.288	5.258.653.288
+ <i>Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng TMG (ii)</i>	-	12.000.000.000
+ <i>Lãi tiền gửi được chia</i>	-	639.529.171
<b>Bên liên quan</b>	<b>19.073.058.683</b>	<b>7.373.058.683</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh) (ii)	19.073.058.683	7.373.058.683
	<b>29.260.111.971</b>	<b>30.168.141.142</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(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 Nhân - Ông Thành) theo tỉ lệ 50:25:25. Ngày 29/03/2022, Ông Nhân 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 BVLand (BV Land), Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (BV Group) và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG (TMG), theo đó các thành viên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tên viết tắt: liên danh Areca - BV (Areca là đơn vị đứng đầu Liên danh). Ngày 30/11/2021, Liên danh được lựa chọn là nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang; tổng vốn góp của các bên liên danh theo phụ lục số 05/PL-TTLD ngày 10/06/2024 là 230 tỷ, trong đó vốn góp của các bên liên danh Areca - BV Group - BV Land - TMG lần lượt là 73,6 tỷ, 39,1 tỷ, 71,3 tỷ và 46 tỷ; tương ứng với tỉ lệ 32%, 17%, 31% và 20%. Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất BV Land, các bên đã góp đủ vốn bằng tiền gửi Ngân hàng theo phụ lục thỏa thuận.

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

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/06/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
<b>Ngân hàng</b>	<b>141.288.858.639</b>	<b>152.694.547.250</b>	<b>63.887.489.871</b>	<b>52.481.801.260</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN Biên Hòa (i)	11.798.506.905	15.847.946.632	19.724.422.362	15.674.982.635
Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai (ii)	10.156.500.000	17.512.748.884	14.463.067.509	7.106.818.625
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (iii)	7.600.000.000	7.600.000.000	29.700.000.000	29.700.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội (MB) - CN Sơn Tây (iv)	99.542.630.600	99.542.630.600	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (v)	12.191.221.134	12.191.221.134	-	-
<b>Tổ chức có liên quan</b>	<b>-</b>	<b>11.200.000.000</b>	<b>35.700.000.000</b>	<b>24.500.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	-	11.200.000.000	35.700.000.000	24.500.000.000
<b>Vay nợ DH đến hạn trả</b>	<b>71.604.148.008</b>	<b>34.604.148.008</b>	<b>137.207.128.333</b>	<b>174.207.128.333</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (vi)	71.604.148.008	34.604.148.008	33.000.000.000	70.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc	-	-	104.207.128.333	104.207.128.333
<b>Vay và nợ thuê TC NH</b>	<b>212.893.006.647</b>	<b>198.498.695.258</b>	<b>236.794.618.204</b>	<b>251.188.929.593</b>

**Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 30/06/2024**

(i) Theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 225/2023/1311584/HĐTD ngày 15/11/2023, 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 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này; Lãi suất cho vay: lãi suất được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành; 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-2023 ngày 18/07/2023, 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 12 tháng; Lãi suất cho vay: 8,5%/năm và sẽ được điều chỉnh khi có thông báo về lãi suất. Đến 31/12/2023 lãi suất là 8%/năm; Biện pháp bảo đảm tiền vay: theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền trên đất số 01-06/2023/HĐTCTS-DONATRACO và hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 02-06/2023/HĐTC-DONATRACO. Tài sản đảm bảo gồm: Văn phòng tại Phường Thống Nhất và xe Toyota Fortune Legend.

(iii) Hợp đồng vay vốn số 0174/2024/HAN/HĐTD-OCB-SME giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam ký ngày 28/03/2024. Số tiền vay: 7.600.000.000 VNĐ. Kỳ hạn: 05 tháng. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tạm ứng để thực hiện hợp đồng thi công xây dựng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam và Công ty Cổ phần xây dựng Balimas. Tài sản đảm bảo: Số dư tiền gửi thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt.

(iv) Hợp đồng cấp tín dụng số 223324.24.827.33998026.TD ký ngày 25/06/2024 giữa Ngân hàng TMCP Quân đội và Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai. Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VNĐ; Hạn mức phát hành LC: 100.000.000.000 VNĐ (Không gồm LC xuất khẩu); Thời gian vay: 12 tháng; Mục đích cấp tín dụng: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng; Lãi vay chi tiết theo từng lần giải ngân; Tài sản đảm bảo: Toàn bộ số dư tiền gửi phát sinh từ Hợp đồng tiền gửi số 6234.24.827.14944129.TG.CN ngày 25/06/2024 giữa MB và bà Nguyễn Thị Cẩm Hà.

(v) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2024/CTD/VCB TX-BVL kí ngày 22/5/2024 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân và Công ty Cổ phần BV LAND: Hạn mức cho vay: 40.000.000.000 VND; hạn mức phát hành bảo lãnh: 40.000.000.000 VND; thời hạn: Cho vay tối đa 8 tháng và bảo lãnh tối đa 12 tháng; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất cho vay trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo từng giấy nhận nợ; kỳ trả nợ gốc: cuối kỳ; kỳ hạn trả lãi: ngày 26 hàng tháng; Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại phường Tân Dân, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 658819, DL 658824, DL 658821, DL 658814, DL 658815; và Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng Ngân hàng tài trợ với giá trị bằng toàn bộ giá trị hợp đồng nếu Ngân hàng tài trợ độc lập và bằng giá trị hợp đồng tương ứng với tỷ trọng số dư cấp tín dụng của các Tổ chức tín dụng nếu hợp đồng do nhiều Tổ chức tín dụng tài trợ.

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

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/06/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (vi)	174.404.148.008	102.800.000.000	33.000.000.000	104.604.148.008
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc	-	-	104.207.128.333	104.207.128.333
	<b>174.404.148.008</b>	<b>102.800.000.000</b>	<b>137.207.128.333</b>	<b>208.811.276.341</b>
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	71.604.148.008			174.207.128.333
<b>Vay và nợ thuê TC DH</b>	<b>102.800.000.000</b>			<b>34.604.148.008</b>

**Thông tin liên quan đến các khoản vay dài hạn tại 30/06/2024**

**(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.

**20. Dự phòng phải trả**

	30/06/2024	01/01/2024
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco	1.458.969.470	1.458.969.470
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.733.982.442	1.538.503.775
	<b>3.192.951.912</b>	<b>2.997.473.245</b>

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

<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	30/06/2024	01/01/2024
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	784.603.419	376.773.282
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
	<b>784.603.419</b>	<b>376.773.282</b>

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	30/06/2024	01/01/2024
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.296.898.736	-
	<b>1.296.898.736</b>	<b>-</b>

**22. Vốn chủ sở hữu**

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

Phụ lục số 02

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	30/06/2024		01/01/2024	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63,37%	490.282.800.000	63,59%	364.428.000.000
Công ty Cổ phần BV Asset	5,45%	42.200.000.000	7,36%	42.200.000.000
Công ty Cổ phần TG Capital	4,98%	38.500.000.000	3,14%	18.000.000.000
Các cổ đông khác	26,20%	202.740.000.000	25,91%	148.500.000.000
	<b>100%</b>	<b>773.722.800.000</b>	<b>100%</b>	<b>573.128.000.000</b>

22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
---	------------------------------	------------------------------

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Vốn góp đầu kỳ	573.128.000.000	573.128.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	200.594.800.000	-
Vốn góp cuối kỳ	773.722.800.000	573.128.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

22.4. Cổ phiếu	30/06/2024	01/01/2024
----------------	------------	------------

<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>77.372.280</b>	<b>57.312.800</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	77.372.280	57.312.800
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>		
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	77.372.280	57.312.800
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

22.5. Các quỹ của doanh nghiệp	30/06/2024	01/01/2024
--------------------------------	------------	------------

Quỹ đầu tư phát triển	12.614.184.986	12.614.184.986
-----------------------	----------------	----------------

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

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Doanh thu bán hàng hóa	270.527.447.472	139.936.227.604
Doanh thu hoạt động xây lắp	42.815.572.602	2.514.909.091
Doanh thu kinh doanh bất động sản	101.436.857.231	203.887.203.590
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.978.044.846	12.564.364.000
	<b>421.757.922.151</b>	<b>358.902.704.285</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Doanh thu thuần bán hàng hóa	270.527.447.472	139.936.227.604
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	42.815.572.602	2.514.909.091
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	101.436.857.231	203.887.203.590
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	6.978.044.846	12.564.364.000
	<b>421.757.922.151</b>	<b>358.902.704.285</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Giá vốn bán hàng hóa	255.311.832.843	130.743.576.472
Giá vốn hoạt động xây lắp	38.257.050.899	2.430.808.052
Giá vốn kinh doanh bất động sản	71.117.627.193	143.452.396.421
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.924.014.754	4.864.709.141
	<b>371.610.525.689</b>	<b>281.491.490.086</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.391.173.053	7.915.227.311
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	1.066.249.199	-
	<b>8.457.422.252</b>	<b>7.915.227.311</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
Lãi tiền vay	7.901.408.754	23.422.449.268
Chiết khấu thanh toán	601.828.222	2.472.404.286
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	(835.073.253)	-
Chi phí tài chính khác	173.093.857	415.907.156
	<b>7.841.257.580</b>	<b>26.310.760.710</b>

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	8.228.186.073	7.039.976.196
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.297.211.803	5.570.246.055
Chi phí khấu hao tài sản cố định	653.861.286	656.111.286
Chi phí bảo hành	305.162.035	615.088.109
Chi phí bán hàng khác	6.976.217.415	18.103.777.188
	<b>20.460.638.612</b>	<b>31.985.198.834</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	7.001.814.381	7.197.686.285
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.341.163.545	745.258.428
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	791.316.768	119.038.386
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.755.218.792	2.258.693.294
Chi phí bằng tiền khác	3.258.540.326	3.119.493.490
Phân bổ lợi thế thương mại	3.312.562.488	3.312.562.488
	<b>17.460.616.300</b>	<b>16.752.732.371</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
Tiền phạt thu được	1.527.049.449	769.698.312
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả	959.857.433	-
Thu nhập từ hoạt động cho thuê tài sản	594.768.955	1.938.122.669
Các khoản khác	856.534.673	1.986.866.278
	<b>3.938.210.510</b>	<b>4.694.687.259</b>
<b>8. Chi phí khác</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	258.620.422	1.004.169.248
Chi phí khác	620.189.549	1.976.257.759
	<b>878.809.971</b>	<b>2.980.427.007</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	260.272.434.938	131.044.232.133
Chi phí nhân công	17.617.777.904	17.270.942.059
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.226.238.137	4.185.246.926
Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.580.346.424	14.135.514.183
Chi phí khác bằng tiền	15.812.936.489	35.087.448.469
	<b>379.509.733.892</b>	<b>201.723.383.770</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
Công ty Cổ phần BV Land	472.701.927	-
Công ty Cổ phần BV Invest	1.452.591.149	1.531.046.583
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	1.934.118.860	598.703.627
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam	611.625.462	1.917.902.781
	<b>4.471.037.398</b>	<b>4.047.652.991</b>



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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
		Trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	7.632.866.037	3.799.585.047
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	824.235.139
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	62.033.744	57.312.800
	<b>123</b>	<b>52</b>

Lãi cơ bản 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 trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 66 đồng/cổ phiếu xuống 52 đồng/cổ phiếu.

**VII. Những thông tin khác**

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Ngày 02/08/2024, Công ty đã thực hiện xong việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Báo cáo kết quả đợt phát hành số 3107/2024/TB-BVL ngày 31/07/2024, theo đó số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành trong đợt phát hành để trả cổ tức là 5.416.020 cổ phiếu (chiếm 99,99928% tổng số cổ phiếu đăng ký phát hành). Ngày 21/08/2024 Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội đã chấp thuận việc thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty theo Quyết định số 915/QĐ-SGDHN, theo đó số lượng cổ phiếu đăng ký giao dịch bổ sung: 5.416.020 cổ phiếu, giá trị cổ phiếu đăng ký giao dịch bổ sung (theo mệnh giá): 54.160.200.000 đồng, tổng số cổ phiếu đăng ký giao dịch: 82.788.300 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu đăng ký giao dịch (theo mệnh giá): 827.883.000.000 đồng.

**3. Thông tin về các bên liên quan**

**3.1. Danh sách các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần TG Capital	Cổ đông
Công ty Cổ phần TA Asset Management	Cổ đông lớn là chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần BV Bavella	Công ty liên kết của Công ty BV Invest
Thành viên Hội đồng Quản trị, ban Tổng Giám đốc	Lãnh đạo chủ chốt Công ty

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

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

<b>Nội dung/ Bên liên quan</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt</b>		
Thu lại tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	20.000.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	84.124.580	131.135.012
Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	64.875.000	64.875.000
Thu hồi công nợ phải thu	14.782.338.000	-
Cho vay	8.300.000.000	31.000.000.000
Thu tiền cho vay	37.300.000.000	1.000.000.000
Lãi cho vay	327.273.972	101.917.808
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 tiền góp vốn dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	11.700.000.000	-
Nhận tiền góp vốn	125.854.800.000	-
Mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 658819, DL 658824, DL 658821, DL 658814, DL 658815 và mượn các hợp đồng tiền gửi số 0030600032883003; 0030600032882007 và 0030600032885006 lần lượt làm Tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Thanh Xuân và tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội.		
<b>Công ty Cổ phần BV Asset</b>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.599.939.056	801.840.000
Thanh toán công nợ	1.542.896.731	400.440.000
Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG	38.000.000.000	-
Cho vay	72.000.000.000	-
Thu tiền cho vay	63.500.000.000	-
Lãi cho vay	1.465.534.246	1.145.506.850
Thu tiền lãi cho vay	4.185.164.401	-
<b>Công ty Cổ phần TG Capital</b>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	21.216.948.732	-
Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	42.572.138.623	-
Nhận tiền góp vốn	20.500.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần TA Asset Management</b>		
Thu hồi công nợ phải thu	16.021.500.000	-
Cho vay	17.000.000.000	-
Thu tiền cho vay	74.000.000.000	-
Lãi cho vay	2.105.698.632	1.269.479.451
Thu tiền lãi cho vay	8.236.767.123	-
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee</b>		
Mua hàng hóa dịch vụ	2.407.334.400	2.538.111.000
Thanh toán tiền mua hàng hóa dịch vụ	1.708.721.600	2.439.478.400
Thu tiền quản lý vận hành	665.007.424	1.150.028.403
Phải thu trông giữ xe	264.000.000	-
Thu tiền trông giữ xe	346.720.000	-
<b>Công ty Cổ phần BV Bavella</b>		
Cho vay	33.700.000.000	-
Thu tiền cho vay	36.500.000.000	-
Lãi cho vay	825.890.412	-

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

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

**3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau**

**Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

TT	Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2024 đến	Từ 01/01/2023 đến
			30/06/2024	30/06/2023
1	Ông Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	637.868.000	631.427.909
		Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng		
2	Ông Nguyễn Vũ Thiện	Giám đốc	337.613.000	293.684.444
3	Ông Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập	12.000.000	-
4	Ông Lê Thanh Hải	Thành viên BKS	6.000.000	-
	Bà Nguyễn Thị Thùy			
5	Linh	Thành viên BKS	6.000.000	-
			<b>999.481.000</b>	<b>925.112.353</b>

**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 30/06/2024, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

**5. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được soát xét và kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

**6. Thông tin về hoạt động liên tục**

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

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

**Phụ lục số 01**

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn				Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị					
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư 01/01/2024	42.436.581.154	11.520.471.496	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.354.469.265	
Tăng trong kỳ	44.579.436	-	-	-	-	44.579.436	
<i>ĐT XD CB hoàn thành</i>	44.579.436	-	-	-	-	44.579.436	
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>42.481.160.590</b>	<b>11.520.471.496</b>	<b>12.874.546.036</b>	<b>1.131.605.579</b>	<b>391.265.000</b>	<b>68.399.048.701</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư 01/01/2024	19.680.085.982	11.309.995.896	7.774.102.594	860.745.881	159.039.375	39.783.969.728	
Tăng trong kỳ	919.630.973	42.539.676	350.870.820	89.746.716	88.316.250	1.491.104.435	
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	919.630.973	42.539.676	350.870.820	89.746.716	88.316.250	1.491.104.435	
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>20.599.716.955</b>	<b>11.352.535.572</b>	<b>8.124.973.414</b>	<b>950.492.597</b>	<b>247.355.625</b>	<b>41.275.074.163</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày 01/01/2024	22.756.495.172	210.475.600	5.100.443.442	270.859.698	232.225.625	28.570.499.537	
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>21.881.443.635</b>	<b>167.935.924</b>	<b>4.749.572.622</b>	<b>181.112.982</b>	<b>143.909.375</b>	<b>27.123.974.538</b>	

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

17.293.287.087  
29.910.379.083

**CÔNG TY CỔ PHẦN BVL LAND**Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.Báo cáo tài chính hợp nhất  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**Phụ lục số 02****22. Vốn chủ sở hữu****22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CD không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2023	573.128.000.000	(286.000.000)	12.035.966.778	140.335.560.528	198.124.626.837	923.338.154.143
Tăng trong kỳ	-	-	578.218.208	3.799.585.047	4.222.771.809	8.600.575.064
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	3.799.585.047	4.222.771.809	8.022.356.856
Giảm trong kỳ	-	-	-	(3.040.329.900)	(992.816.337)	(4.033.146.237)
Phân phối các quỹ	-	-	-	(2.995.134.087)	(968.757.150)	(3.963.891.237)
Giảm khác	-	-	-	(45.195.813)	(24.059.187)	(69.255.000)
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư 30/06/2023</b>	<b>573.128.000.000</b>	<b>(286.000.000)</b>	<b>12.614.184.986</b>	<b>141.094.815.675</b>	<b>201.354.582.309</b>	<b>932.473.011.797</b>
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 (i)	-	-	-	-	(8.403.900.000)	(8.403.900.000)
Phân phối các quỹ (ii)	-	-	-	(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)
<b>Số dư 30/06/2024</b>	<b>773.722.800.000</b>	<b>(575.229.224)</b>	<b>12.614.184.986</b>	<b>191.734.796.132</b>	<b>195.270.755.092</b>	<b>1.172.767.306.986</b>

(i) Chia cổ tức tại Công ty Cổ phần BVI và Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.

(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 Láng Hạ, quận Đống Đa,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam.Báo cáo tài chính hợp nhất  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**Phụ lục số 03****4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận****Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

	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
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác</i>	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
- <i>Giá vốn</i>	71.117.627.193	38.257.050.899	255.311.832.843	6.924.014.754	371.610.525.689
- <i>Chi phí phân bổ</i>	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					
<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>21.391.489.089</b>	<b>790.203.646</b>	<b>(8.594.261.156)</b>	<b>(560.127.113)</b>	<b>13.027.304.466</b>
					<b>30/06/2024</b>
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Tổng chi phí mua TSCĐ	411.981.896.115	173.893.802.168	1.098.736.828.044	28.341.060.886	1.712.953.587.212
Tài sản bộ phận					
Tài sản không phân bổ	411.981.896.115	173.893.802.168	1.098.736.828.044	28.341.060.886	1.712.953.587.212
Đầu tư vào công ty con	129.920.022.144	54.838.056.821	346.490.742.376	8.937.458.885	540.186.280.226
<b>Tổng tài sản</b>	<b>129.920.022.144</b>	<b>54.838.056.821</b>	<b>346.490.742.376</b>	<b>8.937.458.885</b>	<b>540.186.280.226</b>
Nợ phải trả của các bộ phận					
Nợ phải trả không phân bổ					
<b>Tổng nợ phải trả</b>					

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**Phụ lục số 03****4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận****Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh****Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023**

	<b>Kinh doanh bất động sản</b>	<b>Thi công xây lắp</b>	<b>Bán hàng hóa</b>	<b>Cung cấp dịch vụ</b>	<b>Tổng cộng</b>
Doanh thu thuần	203.887.203.590	2.514.909.091	139.936.227.604	12.564.364.000	358.902.704.285
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác</i>	203.887.203.590	2.514.909.091	139.936.227.604	12.564.364.000	358.902.704.285
Chi phí	181.589.903.333	2.901.226.799	156.918.926.143	7.214.898.415	348.624.954.690
- <i>Giá vốn</i>	143.452.396.421	2.430.808.052	130.743.576.472	4.864.709.141	281.491.490.086
- <i>Chi phí phân bổ</i>	38.137.506.912	470.418.747	26.175.349.671	2.350.189.274	67.133.464.604
Khấu hao và chi phí phân bổ					
<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>22.297.300.257</b>	<b>(386.317.708)</b>	<b>(16.982.698.539)</b>	<b>5.349.465.585</b>	<b>10.277.749.595</b>

**30/06/2023**

	<b>Kinh doanh bất động sản</b>	<b>Thi công xây lắp</b>	<b>Bán hàng hóa</b>	<b>Cung cấp dịch vụ</b>	<b>Tổng cộng</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	-	-
Tài sản bộ phận	856.033.648.408	10.559.008.936	587.531.327.867	52.752.297.179	1.506.876.282.390
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>856.033.648.408</b>	<b>10.559.008.936</b>	<b>587.531.327.867</b>	<b>52.752.297.179</b>	<b>1.506.876.282.390</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	328.904.506.586	4.056.973.263	225.740.777.661	20.268.441.909	578.970.699.420
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>328.904.506.586</b>	<b>4.056.973.263</b>	<b>225.740.777.661</b>	<b>20.268.441.909</b>	<b>578.970.699.420</b>

