

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 TP. 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
- Điện thoại: 024.355 60999
- Loại thông tin công bố:
 - 24 giờ
 - Bất thường khác
 - Theo yêu cầu
 - Định kỳ

II. Nội dung thông tin công bố:

CBTT Báo cáo tài chính quý 3 năm 2024 của Công ty Cổ phần BV Land, bao gồm:

- Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2024.
- Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2024.
- Công văn giải trình biến động LN&ST của BCTC riêng quý 3 năm 2024.
- Công văn giải trình biến động LN&ST của BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024.

(chi tiết theo tài liệu đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 30./10./2024 tại đường dẫn <https://bvland.vn/pages/quan-he-co-dong>

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

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VP.HĐQT.



Tổng giám đốc
LÝ TUẤN ANH

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BV LAND**

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

Số: 70./2024/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP BV Land thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, Ủy ban chứng khoán như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần BV Land

- Mã chứng khoán: BVL
- Trụ sở chính: Số 92, phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Địa chỉ VPGD: Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024.355 60999 Fax:
- Email: Website: <https://bvland.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3 /năm 2024

<input checked="" type="checkbox"/>	BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
<input checked="" type="checkbox"/>	BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
<input type="checkbox"/>	BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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



Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/10/2024 tại đường dẫn: <https://bvland.vn/pages/quan-he-co-dong>

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC BV Land;
- Văn bản giải trình.



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 30/09/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02-03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	04-04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	05-06
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	07-41

B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.199.217.396.328	1.163.744.292.463
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	41.510.670.138	30.158.162.883
1. Tiền	111		24.510.670.138	24.658.162.883
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.000.000.000	5.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	73.245.137.380	26.120.230.995
1. Chứng khoán kinh doanh	121		61.494.058.465	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		12.000.000.000	10.864.222.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		496.797.750.021	534.913.914.319
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	68.413.451.598	131.985.255.791
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	73.874.409.756	19.754.480.643
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	344.329.000.000	265.529.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	18.476.165.383	126.005.239.601
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(8.295.276.716)	(8.360.061.716)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	548.965.529.560	536.122.369.238
1. Hàng tồn kho	141		548.965.529.560	536.122.369.238
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		38.698.309.229	36.429.615.028
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	31.034.514.065	27.411.543.336
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.492.420.081	7.279.021.841
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	171.375.083	1.739.049.851
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		414.652.876.282	307.723.210.389
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		115.741.493.683	1.557.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	115.741.493.683	1.557.000.000
II. Tài sản cố định	220		26.409.053.078	28.570.499.537
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	26.409.053.078	28.570.499.537
- Nguyên giá	222		68.399.048.701	68.354.469.265
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(41.989.995.623)	(39.783.969.728)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	229.327.209.232	232.385.691.319
- Nguyên giá	231		250.885.379.341	249.839.956.934
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(21.558.170.109)	(17.454.265.615)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	11.469.571.192	11.132.845.491
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		11.815.846.192	11.479.120.491
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(346.275.000)	(346.275.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		31.705.549.097	34.077.174.042
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	700.788.239	574.775.885
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	1.054.274.652	376.773.282
3. Lợi thế thương mại	269	V.12	29.950.486.206	33.125.624.875
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.613.870.272.610	1.471.467.502.852

B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		434.400.825.355	498.676.230.683
I. Nợ ngắn hạn	310		276.599.420.153	430.906.468.288
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	22.639.735.681	25.399.067.191
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	100.956.858.250	80.502.423.799
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	8.944.595.797	12.176.757.902
4. Phải trả người lao động	314		3.323.595.999	3.122.527.012
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.420.720.561	2.844.089.192
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	2.838.327.799	758.700.693
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	45.121.836.266	51.472.649.207
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	85.992.947.867	251.188.929.593
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.360.801.933	3.441.323.699
II. Nợ dài hạn	330		157.801.405.202	67.769.762.395
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	52.016.499.020	30.168.141.142
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	101.195.851.992	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	3.292.155.454	2.997.473.245
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.179.469.447.255	972.791.272.169
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.179.469.447.255	972.791.272.169
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		827.883.000.000	573.128.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		827.883.000.000	573.128.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(619.229.224,0)	(286.000.000,0)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.614.184.986	12.614.184.986
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		143.580.975.337	183.258.048.837
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		130.238.046.281	145.523.922.479
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.342.929.056	37.734.126.358
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		196.010.516.156	204.077.038.346
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.613.870.272.610	1.471.467.502.852

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Anh

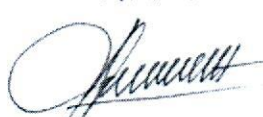
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
(Dạng đầy đủ)
Quý III năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết Minh	QIII Năm 2024	QIII Năm 2023	Lũy kế đến hết QIII - Năm 2024	Lũy kế đến hết QIII - Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	177.518.149.601	304.845.511.964	599.276.071.752	663.748.216.249
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.2	177.518.149.601	304.845.511.964	599.276.071.752	663.748.216.249
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	151.679.535.970	240.478.895.973	523.290.061.659	521.970.386.059
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)	20		25.838.613.631	64.366.615.991	75.986.010.093	141.777.830.190
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	4.333.506.167	2.713.825.330	12.790.928.419	10.629.052.641
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.358.266.260	8.367.755.885	10.199.523.840	34.678.516.595
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.149.639.741	8.144.455.927	10.051.048.495	31.566.905.195
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		151.727.457	-	336.725.701	
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	10.454.999.980	13.807.448.602	30.915.638.592	45.792.647.436
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.185.009.582	9.798.399.664	25.645.625.882	26.551.132.035
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		9.325.571.433	35.106.837.170	22.352.875.899	45.384.586.765
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.882.696.498	2.448.363.162	5.820.907.008	7.143.050.421
12. Chi phí khác	32	VI.8	338.256.866	350.777.235	1.217.066.837	3.331.204.242
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.544.439.632	2.097.585.927	4.603.840.171	3.811.846.179
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		10.870.011.065	37.204.423.097	26.956.716.070	49.196.432.944
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.789.542.029	7.973.144.048	7.260.579.427	12.020.797.039
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(269.671.233)	(39.000.000)	(677.501.370)	(117.000.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		8.350.140.269	29.270.279.049	20.373.638.013	37.292.635.905
18. Lãi thuộc về các cổ đông của CT mẹ	61		5.710.063.019	21.153.366.087	13.342.929.056	24.952.951.134
19. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	62		2.640.077.250	8.116.912.962	7.030.708.957	12.339.684.771
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11	71	362	195	414
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		71	362	195	414

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, họ tên)


Nguyễn Đức Lưu

KẾ TOÁN TRƯỞNG
(Ký, họ tên)


Nguyễn Đức Lưu



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

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

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 30/09/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	26.956.716.070	49.196.432.944
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11.324.766.559	11.273.039.195
- Các khoản dự phòng	03	(619.376.044)	837.063.211
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.061.404.921)	(10.629.052.641)
- Chi phí lãi vay	06	10.051.048.495	31.566.905.195
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	35.651.750.159	82.244.387.904
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	53.997.291.141	109.057.075.179
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(12.843.160.322)	197.889.236.698
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	36.942.912.637	(112.257.845.185)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(3.741.325.141)	5.992.679.034
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(45.139.855.132)	(16.354.203.333)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(10.963.649.774)	(31.566.905.195)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.236.194.149)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.079.226.842)	(1.615.399.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	39.588.542.577	233.389.025.702
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.090.001.843)	(247.728.228)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	(369.535.778.000)	(30.400.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	273.600.000.000	94.413.200.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(37.862.273.157)	(9.950.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	(29.950.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	14.669.395.420	10.629.052.641
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(120.218.657.580)	34.494.524.413

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31	200.594.800.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	276.870.457.959	145.724.423.173
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(375.474.735.701)	(424.091.665.259)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(10.007.900.000)	(13.173.664.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	91.982.622.258	(291.540.906.086)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	11.352.507.255	(23.657.355.971)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	30.158.162.883	145.427.046.462
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	41.510.670.138	121.769.690.491

Người lập biểu


Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng


Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 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 30/09/2024

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 30/09/2024: 827.883.000.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Đến thời điểm 30/09/2024, 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 LANDSố 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 30/09/2024**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, 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, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024**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 30/09/2024, Công ty có 50 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2024, có 47 cán bộ nhân viên).

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

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

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

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán 09 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2024 và kết thúc ngày 30/9/2024

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

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

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn 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 TSCD, 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 mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thường 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 hóa, tài sản cố định đưa đi góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

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

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

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

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

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

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phân 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

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

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

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

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê 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 LANDSố 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 30/09/2024**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

	30/09/2024	01/01/2024
Tiền mặt tại quỹ	6.363.509.762	729.079.241
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.147.160.376	23.929.083.642
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	17.000.000.000	5.500.000.000
	41.510.670.138	30.158.162.883

(*) Bao gồm:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành		500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Biên Hòa	1.000.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Sờ GD	16.000.000.000	-
	17.000.000.000	5.500.000.000

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

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu				
+ Công ty CTCP Bán lẻ Kỹ thuật số FPT - Mã FRT	-	-	1.706.540.750	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Mã MBB	6.100.027.605	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	4.317.979.207	26.447.905	-	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang - Mã DGC	-	63.115.050	-	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát - Mã HPG	12.716.986.441	70.803.989	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động - Mã MWG	8.734.953.770	-	-	-
+ Công ty CP BV Lífé - Mã VCM	4.464.699.633	59.031.388	4.464.699.633	73.231.388
+ Công ty Cổ phần Vận tải và Xếp dỡ Hải An - HAH	11.710.071.501			
+ Công ty CP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang - DGC	10.147.371.208			
+ Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp - Mã BCM	3.301.969.100			
	61.494.058.465	248.921.085	16.354.203.333	1.098.194.338

	30/09/2024	01/01/2024
Trong đó:		
Giá trị hợp lý	61.245.137.380	15.256.008.995

Tại ngày 30/09/2024, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024**2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	12.000.000.000	12.000.000.000	10.864.222.000	10.864.222.000
<i>Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành</i>	<i>12.000.000.000</i>	<i>12.000.000.000</i>	<i>10.864.222.000</i>	<i>10.864.222.000</i>
	12.000.000.000	12.000.000.000	10.864.222.000	10.864.222.000

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông (i)	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương (ii)	346.275.000	346.275.000	346.275.000	346.275.000
Công ty Cổ phần BV Bavella (iii)	10.869.571.192	-	10.532.845.491	-
	11.815.846.192	346.275.000	11.479.120.491	346.275.000

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

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

(iii) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần BV Invest và Công ty Cổ phần BV Bavella, khoản đầu tư này chiếm 49,75% vốn góp của Công ty Cổ phần BV Bavella. 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 10.869.571.192 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 LANDSố 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 30/09/2024**3. Phải thu của khách hàng**

	30/09/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác	68.369.451.597	100.202.344.090
Công ty Cổ phần Thương mại và Vận tải Trảng An		-
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	23.794.139.019	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		28.987.901.700
Khách hàng mua dự án Diamond Hill	16.976.975.020	22.025.780.061
Các khách hàng khác	18.085.966.531	4.489.221.194
Bên liên quan	44.000.001	31.782.911.701
Công ty Cổ phần TA Asset Management	-	16.021.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt		15.634.691.700
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	44.000.001	126.720.001
	68.413.451.598	131.985.255.791

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác	63.015.183.234	19.754.480.643
Công ty TNHH Vũ Hữu Vinh		4.271.600.000
Công ty Honda Việt Nam	2.966.604.644	5.859.850.357
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê	4.708.531.000	4.492.506.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	46.422.697.406	-
Các khách hàng khác	8.917.350.184	5.130.524.286
Bên liên quan	10.859.226.522	-
Công ty Cổ phần TG Capital	10.859.226.522	-
	73.874.409.756	19.754.480.643

5. Phải thu về cho vay

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác	144.129.000.000	-	32.529.000.000	-
Ngô Thị Hải Yến (1)	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
Tạ Gia Bảo (1)	9.250.000.000	-	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)	32.579.000.000	-	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	-	-	-
Bên liên quan	200.200.000.000	-	233.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	-	-	29.000.000.000	-
Công ty CP BV Asset (4)	55.000.000.000	-	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)	102.000.000.000	-	61.000.000.000	-
	344.329.000.000	-	265.529.000.000	-

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

(2) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

(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 VND; 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 VND; 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.

- Hợp đồng vay vốn số 20/2024/BVI-BVA ký ngày 25/09/2024 giữa Công ty CP BV Invest và Công ty CP BV Asset. Số tiền vay: 9.500.000.000 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.

(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 VND; 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 đảm bảo

(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 VND; 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 VND. 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 VND. 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/HD-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 VND; 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 VND; 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 VND, 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 VND, lãi suất 5%, thời hạn: 3 tháng. Không có tài sản đảm bảo. Hợp đồng sẽ được tái tục nếu một trong hai bên không có nhu cầu dừng lại.

6. Phải thu khác

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
Các bên khác	9.383.452.762	(1.223.135.659)	111.700.105.049	(1.223.135.659)
Tạm ứng	1.038.362.322	-	100.359.346.430	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.545.123.119	-	3.219.732.458	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	23.755.719	-	6.239.153.277	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Công ty cổ phần xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	(1.061.297.600)	1.061.297.600	(1.061.297.600)
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phú Thọ Property (i)	301.068.493	-	-	-
Phải thu khác	1.413.845.509	(161.838.059)	820.575.284	(161.838.059)
Bên liên quan	9.092.712.621	-	14.305.134.552	-
Công ty Cổ phần BV Asset (đặt cọc thuê văn phòng)	140.684.931	-	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)	281.342.466	-	2.821.753.442	-
Công ty Cổ phần TA ASSET Management (lãi cho vay)	37.999.999	-	6.112.109.587	-
Công ty Cổ phần BV Bavella (lãi cho vay)	1.540.301.371	-	391.780.822	-
Công ty Cổ phần TG Capital (lãi cho vay)	3.616.495.893	-	538.904.110	-
	18.476.165.383	(1.223.135.659)	126.005.239.601	(1.223.135.659)
6.2. Dài hạn				
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	-	-	-
	115.741.493.683	-	1.557.000.000	-

(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 107.700.000.000 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. Lãi vay sẽ được tính định kì hàng tháng sau đó cho đến khi Bên B tìm kiếm được Dự án phù hợp với đánh giá của bên A. 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 HDLD số 169/HDLĐ-BVLG ký ngày 23/09/2011, số tiền: 23.475.887.961 đồng, trong năm 2023 đã thu hồi được 20 tỷ đồng bằng tiền gửi ngân hàng.

7. Nợ xấu

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm	3.928.011.004	3.928.011.004	3.992.796.004	3.992.796.004
Tổng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự an toàn xã hội	1.217.074.000	1.217.074.000	1.217.074.000	1.217.074.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghiệp và Đô thị Việt Nam	198.800.000	198.800.000	198.800.000	198.800.000

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

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

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
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm	6.238.951.017	4.367.265.712	6.238.951.017	4.367.265.712
Công ty CP Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	4.367.265.712	6.238.951.017	4.367.265.712
	10.166.962.021	8.295.276.716	10.231.747.021	8.360.061.716

8. Hàng tồn kho

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	381.981.924.691	-	315.435.004.243	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	-	-	170.112.750.724	-
Hàng hóa (iii)	166.983.604.869	-	50.574.614.271	-
	548.965.529.560	-	536.122.369.238	-

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

	30/09/2024	01/01/2024
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	346.874.521.937	258.614.723.555
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	35.107.402.754	56.820.280.688
	381.981.924.691	315.435.004.243

(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 LANDSố 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 30/09/2024**9. Chi phí trả trước**

	30/09/2024	01/01/2024
9.1. Ngắn hạn		
Chi phí môi giới, bán hàng, marketing (i)	29.683.225.430	26.418.700.724
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	686.490.744	992.842.612
Chi phí khác	664.797.891	-
	31.034.514.065	27.411.543.336
9.2. Dài hạn		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa	700.788.239	574.775.885
	700.788.239	574.775.885

(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
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2024	26.998.979.688	222.840.977.246	249.839.956.934
Tăng	1.045.422.407		1.045.422.407
Giảm			-
Số dư 30/09/2024	28.044.402.095	222.840.977.246	250.885.379.341
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2024	11.725.430.487	5.728.835.128	17.454.265.615
Khấu hao trong kỳ	415.993.194	3.687.911.300	4.103.904.494
Giảm			-
Số dư 30/09/2024	12.141.423.681	9.416.746.428	21.558.170.109
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	15.273.549.201	217.112.142.118	232.385.691.319
Tại ngày 30/09/2024	15.902.978.414	213.424.230.818	229.327.209.232

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 227.835.402.335

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 30/09/2024 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

	30/09/2024	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	5.014.836.170	6.625.124.975
- Số dư cuối kỳ	29.950.486.206	33.125.624.875

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024**13. Phải trả người bán**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	30/09/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác	21.409.731.123	24.225.095.884
Công Ty Cổ Phần Xây dựng Balimas	7.180.736.182	6.428.694.642
Công ty Cổ phần ĐT XD và thương mại Thịnh Cường	1.415.423.908	5.403.410.558
Công ty Cổ phần thương mại xây lắp Gia Lộc	834.221.453	834.221.453
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc	932.806.847	932.806.847
Công ty Honda Việt Nam	1.336.898.290	1.126.691.200
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tràng An	1.172.871.136	-
Các khách hàng khác	8.536.773.307	9.499.271.184
Bên liên quan	1.230.004.558	1.173.971.307
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	-	-
Công ty Cổ phần BV Asset	142.275.459	753.229.817
Công ty Cổ phần TG Capital	8.057.090	8.057.090
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee	1.079.672.009	412.684.400
	22.639.735.681	25.399.067.191

14. Người mua trả tiền trước

	30/09/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Các bên khác	100.956.858.250	80.502.423.799
Người mua trả trước tiền bán căn hộ Diamond Hill	94.988.878.431	74.722.609.762
Người mua trả trước tiền 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	416.128.025	1.062.255.342
	100.956.858.250	80.502.423.799

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

	30/09/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2024
Thuế GTGT phải nộp	2.645.592.143	42.620.524.973	41.201.156.520	1.226.223.690
Thuế thu nhập DN	5.951.005.233	7.282.572.078	12.236.194.149	10.904.627.304
Thuế thu nhập cá nhân	104.201.251	1.537.995.396	1.479.701.053	45.906.908
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	243.797.170	2.027.378.219	1.783.581.049	-
Các loại thuế khác	-	149.130.960	149.130.960	-
	8.944.595.797	53.617.601.626	56.849.763.731	12.176.757.902

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024**15.2. Phải thu**

	30/09/2024	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu trong kỳ	01/01/2024
Thuế GTGT phải nộp	-	-	1.529.496.152	1.529.496.152
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	104.773.967	104.773.967
Thuế thu nhập cá nhân	171.375.083	74.523.541	7.928.190	104.779.732
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	150.766.385	150.766.385	-
	171.375.083	225.289.926	1.792.964.694	1.739.049.851

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

16. Chi phí phải trả

	30/09/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	58.527.947	971.129.226
Các khoản trích trước khác	1.362.192.614	1.872.959.966
	1.420.720.561	2.844.089.192

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	2.838.327.799	758.700.693
	2.838.327.799	758.700.693

18. Phải trả khác**18.1. Ngắn hạn**

	30/09/2024	01/01/2024
Các bên khác		
Kinh phí công đoàn	713.275.458	536.020.421
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	31.319.004	31.826.710
Kinh phí bảo trì dự án Diamond Hill	356.753.762	10.684.140.814
Lãi chia cho bên liên doanh	2.351.387.049	2.164.093.192
Cổ tức phải trả	15.753.043.216	10.488.346.425
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	25.559.304.015	26.879.061.577
Phải trả khác		689.160.068
Tạm ứng (dư có)		-
Bên liên quan		

Số nợ quá hạn chưa thanh toán**18.2. Dài hạn**

	30/09/2024	01/01/2024
Các bên khác	11.078.440.337	22.795.082.459
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):	6.150.040.337	17.898.182.459
+ Đỗ Hoàng Minh Thành (i)	6.150.040.337	5.258.653.288
+ Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng TMG (ii)	-	12.000.000.000
+ Lãi tiền gửi được chia	-	639.529.171
- Các khoản phải trả dài hạn khác	5.000.000	
Bên liên quan	40.933.058.683	7.373.058.683
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh) (ii)	40.933.058.683	7.373.058.683
	52.016.499.020	30.168.141.142

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

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

(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			
	30/09/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
Ngân hàng	32.284.651.851	164.474.605.967	184.671.755.376	52.481.801.260
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN Biên Hòa (i)	11.356.872.000	23.047.946.632	27.366.057.267	15.674.982.635
Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai (ii)	7.756.500.000	21.112.748.884	20.463.067.509	7.106.818.625
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (iii)	-	7.600.000.000	37.300.000.000	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)	13.171.279.851	13.171.279.851	-	-
Tổ chức có liên quan	-	11.200.000.000	35.700.000.000	24.500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	-	11.200.000.000	35.700.000.000	24.500.000.000
Vay nợ DH đến hạn trả	53.708.296.016	34.604.148.008	155.102.980.325	174.207.128.333
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (vi)	53.708.296.016	34.604.148.008	50.895.851.992	70.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc	-	-	104.207.128.333	104.207.128.333
Vay và nợ thuê TC NH	85.992.947.867	210.278.753.975	375.474.735.701	251.188.929.593

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024**Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 30/09/2024**

(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/HĐTCT-DONATRACO. Tài sản đảm bảo gồm: Văn phòng tại Phường Thống Nhất và xe Toyota Fortune Legender.

(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/VCBTX-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 VNĐ; hạn mức phát hành bảo lãnh: 40.000.000.000 VNĐ; 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

	30/09/2024	Tăng	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
			Giảm	01/01/2024
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (vi)	154.904.148.008	102.800.000.000	52.500.000.000	104.604.148.008
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc	-	-	104.207.128.333	104.207.128.333
	154.904.148.008	102.800.000.000	156.707.128.333	208.811.276.341
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	53.708.296.016			174.207.128.333
Vay và nợ thuê TC DH	101.195.851.992			34.604.148.008

Thông tin liên quan đến các khoản vay dài hạn tại 30/09/2024

(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

	30/09/2024	01/01/2024
Ngắn hạn		
Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco	1.458.969.470	1.458.969.470
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.833.185.984	1.538.503.775
	3.292.155.454	2.997.473.245

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/09/2024	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	1.054.274.652	376.773.282
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.054.274.652	376.773.282
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30/09/2024	01/01/2024
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.296.898.736	-
	1.296.898.736	-

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 LANDSố 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 30/09/2024

22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	30/09/2024		01/01/2024	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63,37%	524.602.590.000	63,59%	364.428.000.000
Công ty Cổ phần BV Asset	5,45%	45.154.000.000	7,36%	42.200.000.000
Công ty Cổ phần TG Capital	4,98%	41.195.000.000	3,14%	18.000.000.000
Các cổ đông khác	26,20%	216.931.410.000	25,91%	148.500.000.000
	100%	827.883.000.000	100%	573.128.000.000

22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	573.128.000.000	573.128.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	254.755.000.000	-
Vốn góp cuối kỳ	827.883.000.000	573.128.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.4. Cổ phiếu	30/09/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	82.788.300	57.312.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	82.788.300	57.312.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	82.788.300	57.312.800
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

22.5. Các quỹ của doanh nghiệp	30/09/2024	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 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Doanh thu bán hàng hóa	355.402.636.643	298.744.958.074
Doanh thu hoạt động xây lắp	104.024.673.328	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	132.509.693.619	346.007.977.238
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.339.068.162	18.995.280.937
	599.276.071.752	663.748.216.249

2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Doanh thu thuần bán hàng hóa	355.402.636.643	298.744.958.074
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	104.024.673.328	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	132.509.693.619	346.007.977.238
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.339.068.162	18.995.280.937
	599.276.071.752	663.748.216.249

3. Giá vốn hàng bán

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Giá vốn bán hàng hóa	328.705.489.568	213.437.793.611
Giá vốn hoạt động xây lắp	93.258.622.462	79.962.572.689
Giá vốn kinh doanh bất động sản	95.676.297.552	224.488.164.716
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.649.652.077	4.081.855.043
	523.290.061.659	521.970.386.059
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.724.679.220	10.629.052.641
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	1.066.249.199	-
	12.790.928.419	10.629.052.641
5. Chi phí tài chính		
	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Lãi tiền vay	9.995.434.143	31.566.905.195
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	204.089.697	-
Chi phí tài chính khác		3.111.611.400
	10.199.523.840	34.678.516.595
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên quản lý	10.677.849.140	10.179.883.862
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.302.325.764	14.779.721.275
Chi phí khấu hao tài sản cố định	115.727.360	984.166.929
Chi phí bảo hành	311.935.289	
Chi phí bán hàng khác	14.507.801.039	19.848.875.370
	30.915.638.592	45.792.647.436

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	10.419.876.728	10.525.537.180
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.942.122.410	1.411.933.670
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	1.141.284.495	245.859.458
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.557.554.090	2.799.236.892
Chi phí bằng tiền khác	4.569.951.989	6.599.721.103
Phân bổ lợi thế thương mại	5.014.836.170	4.968.843.732
	25.645.625.882	26.551.132.035
7. Thu nhập khác	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Tiền phạt thu được	2.023.525.554	
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả	1.691.728.835	
Thu nhập từ hoạt động cho thuê tài sản	2.046.231.721	
Các khoản khác	59.420.898	7.143.050.421
	5.820.907.008	7.143.050.421
8. Chi phí khác	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	327.442.813	
Chi phí khác	889.624.024	3.331.204.242
	1.217.066.837	3.331.204.242
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
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	6.309.930.389	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
	381.593.426.144	201.723.383.770
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Công ty Cổ phần BV Land	834.893.369	-
Công ty Cổ phần BV Invest	2.849.940.898	8.365.453.259
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	2.722.468.706	2.800.926.349
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam	853.276.454	854.417.431
	7.260.579.427	12.020.797.039

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024**11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
		Trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	13.342.929.056	24.952.951.134
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	1.236.352.708
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	68.369.899	57.312.800
	195	414

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 435,38 đồng/cổ phiếu xuống 414 đồng/cổ phiếu.

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

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

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**3. Thông tin về các bên liên quan****3.1. Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
 Công ty Cổ phần BV Asset
 Công ty Cổ phần TG Capital
 Công ty Cổ phần TA Asset Management
 Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee
 Công ty Cổ phần BV Bavella
 Thành viên Hội đồng Quản trị, ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Cổ đông lớn
 Cổ đông lớn
 Cổ đông
 Cổ đông lớn là chủ tịch HĐQT
 Cùng tập đoàn
 Công ty liên kết của Công ty BV Invest
 Lãnh đạo chủ chốt Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024**3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau**

Nội dung/ Bên liên quan	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt		
Thu lại tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	0	20.000.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	202.079.580	131.135.012
Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	202.079.580	64.875.000
Thu hồi công nợ phải thu	15.634.691.700	-
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)	32.100.000.000	-
Nhận tiền góp vốn	125.854.800.000	-
Phải trả tiền cổ tức cho BVG	1.827.200.000	-
Thanh toán tiền cổ tức cho BVG	367.200.000	-
Mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 658819, DL 658824, DL 658821, DL 658814, DL 658815 và mượn các hợp đồng tiền gửi số 0030600032883003; 0030600032882007 và 0030600032885006 lần lượt làm Tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Thanh Xuân và tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội.		
Công ty Cổ phần BV Asset		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.214.268.053	801.840.000
Thanh toán công nợ	2.628.349.157	400.440.000
Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG	38.000.000.000	-
Cho vay	81.500.000.000	-
Thu tiền cho vay	33.500.000.000	-
Lãi cho vay	1.832.616.438	1.145.506.850
Thu tiền lãi cho vay	4.232.342.483	-
Công ty Cổ phần TG Capital		
Mua hàng hóa, dịch vụ	47.033.685.879	-
Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	61.490.912.401	-
Nhận tiền góp vốn	-	-
Cho vay	71.600.000.000	-
Thu tiền cho vay	30.600.000.000	-
Lãi vay	3.077.591.783	-
Công ty Cổ phần TA Asset Management		
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	5.750.493.154	1.269.479.451
Thu tiền lãi cho vay	8.236.767.123	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee		
Mua hàng hóa dịch vụ	652.193.280	2.538.111.000
Thanh toán tiền mua hàng hóa dịch vụ	631.561.600	2.439.478.400
Thu tiền quản lý vận hành	2.918.188.187	1.150.028.403
Phải thu trông giữ xe	971.208.824	-
Thu tiền trông giữ xe	971.208.824	-
Công ty Cổ phần BV Bavella		
Cho vay	33.700.000.000	-
Thu tiền cho vay	36.500.000.000	-
Lãi cho vay	1.148.520.549	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024**3.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

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

TT	Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
1	Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	881.678.000	670.259.603
2	Ông Nguyễn Vũ Thiện	Phó Tổng Giám đốc	467.423.000	356.861.485
3	Phạm Trọng Bình	(Thành viên HĐQT độc lập)	18.000.000	
			1.349.101.000	1.027.121.088
Thu nhập của Ban kiểm soát				
1	Ông Lê Thanh Hải	(Thành viên BKS)	9.000.000	
2	Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	(Thành viên BKS)	9.000.000	
			18.000.000	

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

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

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

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024, 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 trên Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2023 của Công ty Cổ phần BV Land tự lập.

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



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

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Phụ lục số 01**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn					Cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác		
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2024	42.436.581.154	11.520.471.496	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.354.469.265
Tăng trong kỳ	44.579.436	-	-	-	-	44.579.436
<i>ĐT XDCB hoàn thành</i>	<i>44.579.436</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>44.579.436</i>
Số dư 30/09/2024	42.481.160.590	11.520.471.496	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.399.048.701
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2024	19.680.085.982	11.309.995.896	7.774.102.594	860.745.881	159.039.375	39.783.969.728
Tăng trong kỳ	1.374.722.693	63.809.514	571.876.114	134.620.074	60.997.500	2.206.025.895
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>1.374.722.693</i>	<i>63.809.514</i>	<i>571.876.114</i>	<i>134.620.074</i>	<i>60.997.500</i>	<i>2.206.025.895</i>
Số dư 30/09/2024	21.054.808.675	11.373.805.410	8.345.978.708	995.365.955	220.036.875	41.989.995.623
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	22.756.495.172	210.475.600	5.100.443.442	270.859.698	232.225.625	28.570.499.537
Tại ngày 30/09/2024	21.426.351.915	146.666.086	4.528.567.328	136.239.624	171.228.125	26.409.053.078

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 BV LANDSố 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 30/09/2024**Phụ lục số 02****22. Vốn chủ sở hữu****22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2023	573.128.000.000	(286.000.000)	12.035.966.778	140.335.560.528	198.124.626.837	923.338.154.143
Tăng trong kỳ	-	-	578.218.208	24.952.951.134	12.339.684.771	37.870.854.113
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	24.952.951.134	12.339.684.771	37.292.635.905
Giảm trong kỳ	-	-	-	(3.039.375.900)	(14.166.480.337)	(17.205.856.237)
Phân phối các quỹ	-	-	-	(2.995.134.087)	(968.757.150)	(3.963.891.237)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(13.173.664.000)	(13.173.664.000)
Giảm khác	-	-	-	(44.241.813)	(24.059.187)	(68.301.000)
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2023	573.128.000.000	(286.000.000)	12.614.184.986	162.249.135.762	196.297.831.271	964.668.149.895
Số dư 01/01/2024	573.128.000.000	(286.000.000)	12.614.184.986	183.258.048.837	204.077.038.346	972.791.272.169
Tăng trong kỳ	254.755.000.000	(333.229.224)	-	17.765.324.040	7.079.804.508	279.266.899.324
Tăng vốn	254.755.000.000	(333.229.224)	-	-	-	254.421.770.776
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	13.342.929.056	7.030.708.957	20.373.638.013
Tăng do hợp nhất	-	-	-	4.422.394.984	49.095.551	4.471.490.535
Giảm trong kỳ	-	-	-	(57.442.397.540)	(15.146.326.698)	(72.588.724.238)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(54.160.200.000)	(10.007.900.000)	(64.168.100.000)
Phân phối các quỹ (ii)	-	-	-	(3.282.758.739)	(715.946.337)	(3.998.705.076)
Giảm khác	-	-	-	561.199	(85.377)	475.822
Giảm do hợp nhất (thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con)	-	-	-	-	(4.422.394.984)	(4.422.394.984)
Số dư 30/09/2024	827.883.000.000	(619.229.224)	12.614.184.986	143.580.975.337	196.010.516.156	1.179.469.447.255

(i) Chia cổ tức tại Công ty mẹ 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 LANDSố 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 30/09/2024**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 30/09/2024**

	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	132.509.693.619	104.024.673.328	355.402.636.643	7.339.068.162	599.276.071.752
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác</i>	<i>132.509.693.619</i>	<i>104.024.673.328</i>	<i>355.402.636.643</i>	<i>7.339.068.162</i>	<i>599.276.071.752</i>
Chi phí	107.535.456.485	102.568.470.672	360.512.795.420	6.306.473.275	576.923.195.853
- <i>Giá vốn</i>	<i>95.676.297.552</i>	<i>93.258.622.462</i>	<i>328.705.489.568</i>	<i>5.649.652.077</i>	<i>523.290.061.659</i>
- <i>Chi phí phân bổ</i>	<i>11.859.158.933</i>	<i>9.309.848.210</i>	<i>31.807.305.852</i>	<i>656.821.198</i>	<i>53.633.134.194</i>
Khấu hao và chi phí phân bổ					-
Lợi nhuận từ hoạt động KD	24.974.237.134	1.456.202.656	(5.110.158.777)	1.032.594.886	22.352.875.899
					30/09/2024
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Tổng chi phí mua TSCĐ					
Tài sản bộ phận	356.852.985.535	280.141.884.209	957.111.049.685	19.764.353.181	1.613.870.272.610
Tài sản không phân bổ					-
Đầu tư vào công ty con					-
Tổng tài sản	356.852.985.535	280.141.884.209	957.111.049.685	19.764.353.181	1.613.870.272.610
Nợ phải trả của các bộ phận	96.053.093.038	75.404.986.251	257.622.831.894	5.319.914.172	434.400.825.355
Nợ phải trả không phân bổ					-
Tổng nợ phải trả	96.053.093.038	75.404.986.251	257.622.831.894	5.319.914.172	434.400.825.355

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDSố 92 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024**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 30/09/2023				
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	346.007.977.238	-	298.744.958.074	18.995.280.937	663.748.216.249
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác</i>	346.007.977.238	-	298.744.958.074	18.995.280.937	663.748.216.249
Chi phí	274.737.386.274	79.962.572.689	256.823.214.107	6.840.456.414	618.363.629.484
- <i>Giá vốn</i>	224.488.164.716	79.962.572.689	213.437.793.611	4.081.855.043	521.970.386.059
- <i>Chi phí phân bổ</i>	50.249.221.558	-	43.385.420.496	2.758.601.371	96.393.243.425
Khấu hao và chi phí phân bổ					
Lợi nhuận từ hoạt động KD	71.270.590.964	(79.962.572.689)	41.921.743.967	12.154.824.523	45.384.586.765
					30/09/2023
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	-	-
Tài sản bộ phận	785.525.597.890	-	678.226.593.737	43.124.090.763	1.506.876.282.390
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	785.525.597.890		678.226.593.737	43.124.090.763	1.506.876.282.390
Nợ phải trả của các bộ phận	301.813.964.516	-	260.587.634.121	16.569.100.783	578.970.699.420
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	301.813.964.516		260.587.634.121	16.569.100.783	578.970.699.420

