

Số: 35/2025/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

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

**Kính gửi:**

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

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

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

24 giờ  Bất thường khác  Theo yêu cầu  Định kỳ

**II. Nội dung thông tin công bố:**

Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất Quý 2 năm 2025 của Công ty Cổ phần BV Land. (Chi tiết file đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 30/07/2025 tại đường dẫn: <https://bvland.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/>

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

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Lưu VP.HĐQT.

**CÔNG  
TY CỔ  
PHẦN  
BV LAND**

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN BV LAND  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Đống  
Đa, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN  
BV LAND,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1  
=MST:0102983609  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location  
here  
Date: 2025-07-30 19:58:08  
Foxit PhantomPDF Version:  
10.0.0

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Tổng giám đốc  
LÝ TUẤN ANH**

Số: 24/2025/CV-BVL  
V/v: Giải trình biến động LNST của  
BCTC riêng Quý 2 2025

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội**

Tên Doanh nghiệp: Công ty Cổ phần BV Land (BV Land)

Mã chứng khoán: BVL

Mã số Thuế: 0102234864

Trụ sở: Số 92 phố Trúc Khê, phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024.355 60999

Công ty BV Land xin giải trình nguyên nhân biến động số liệu kết quả kinh doanh cùng kì năm trước như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 2 năm 2024: 24.192.002.927 đồng

Lợi nhuận sau thuế Quý 2 năm 2025: 45.513.016.960 đồng

Lợi nhuận sau thuế lũy kế 6 tháng năm 2024: 25.321.890.310 đồng

Lợi nhuận sau thuế lũy kế 6 tháng năm 2025: 109.025.576.606 đồng

Trong quý II/2025, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 88% so với cùng kỳ năm 2024, qua đó đưa lũy kế 6 tháng đầu năm 2025 đạt mức tăng trưởng 331% so với cùng kỳ năm trước. Kết quả ấn tượng này chủ yếu đến từ

Doanh thu xây lắp tăng cao: Các dự án trọng điểm do Công ty thi công đã hoàn tất bàn giao, nghiệm thu và được ghi nhận doanh thu theo tiến độ. Doanh thu từ hoạt động xây lắp tăng mạnh đã đóng góp trực tiếp vào tăng trưởng lợi nhuận giai đoạn này

Thị trường bất động sản phục hồi tích cực: Sau giai đoạn trầm lắng, thị trường đã bắt đầu bước vào chu kỳ tăng trưởng mới, thúc đẩy sức cầu và thanh khoản.

Hiệu quả bán hàng và đầu tư gia tăng: Các dự án bất động sản mà Công ty tham gia đầu tư hoặc hợp tác phát triển đạt kết quả bán hàng khả quan, giúp ghi nhận lợi nhuận đáng kể từ các hoạt động đầu tư, hợp tác kinh doanh bất động sản.

Nhờ các yếu tố trên, biên lợi nhuận ròng được cải thiện đáng kể, hoạt động kinh doanh duy trì tích cực, tạo nền tảng vững chắc cho các quý tiếp theo.



**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu TCKT

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lý Tuấn Anh*





# **CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

## MỤC LỤC

|   | <b>Trang</b> |
|---|--------------|
| <b>Bảng cân đối kế toán riêng</b>                 | 02-03        |
| <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</b> | 04-04        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng                  | 05-06        |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng           | 07-29        |



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2025               | 01/01/2025             |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>288.546.733.160</b>   | <b>399.293.511.557</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | V.1         | <b>926.890.905</b>       | <b>5.204.942.997</b>   |
| 1. Tiền   | 111        |             | 926.890.905              | 204.942.997            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | -                        | 5.000.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b> | V.2         | <b>49.575.599.521</b>    | <b>41.242.937.313</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                       | 121        |             | 55.004.830.527           | 43.280.078.732         |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | 122        |             | (5.429.231.006)          | (2.037.141.419)        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b> |             | <b>222.303.155.741</b>   | <b>338.251.662.224</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | V.3         | 84.983.924.417           | 178.758.169.137        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | V.4         | 1.810.176.527            | 1.488.124.404          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        | V.5         | 30.150.000.000           | 68.150.000.000         |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | V.6         | 107.781.598.805          | 91.623.228.689         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)       | 137        | V.7         | (2.422.544.008)          | (1.767.860.006)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>140</b> | V.8         | <b>15.204.145.393</b>    | <b>14.093.145.645</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 15.204.145.393           | 14.093.145.645         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>536.941.600</b>       | <b>500.823.378</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | V.9         | 349.926.550              | 313.808.328            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 187.015.050              | 187.015.050            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>802.720.103.964</b>   | <b>600.671.283.466</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>100.900.000.000</b>   | <b>10.695.000.000</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.6         | 100.900.000.000          | 10.695.000.000         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>571.791.346</b>       | <b>727.970.848</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.10        | 571.791.346              | 727.970.848            |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 3.353.920.314            | 3.353.920.314          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 223        |             | (2.782.128.968)          | (2.625.949.466)        |
| <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250</b> | V.2         | <b>701.248.312.618</b>   | <b>589.248.312.618</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | 589.248.312.618          | 589.248.312.618        |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | 112.000.000.000          | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)</b>           | <b>270</b> |             | <b>1.091.266.837.124</b> | <b>999.964.795.023</b> |

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                       | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2025               | 01/01/2025             |
|--|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>40.951.334.100</b>    | <b>57.560.570.366</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>40.951.334.100</b>    | <b>57.560.570.366</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.11        | 26.063.834.435           | 21.595.133.885         |
| 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.12        | 6.368.954.567            | 4.714.317.772          |
| 3. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 1.231.445.595            | 3.083.350.720          |
| 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        |             | 638.679.000              | 24.833.560             |
| 5. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.13        | 878.987.285              | 470.297.611            |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.14        | 4.135.064.784            | 25.613.387.623         |
| 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        |             | 1.634.368.434            | 2.059.249.195          |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>1.050.315.503.024</b> | <b>942.404.224.657</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | V.15        | <b>1.050.315.503.024</b> | <b>942.404.224.657</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 827.883.000.000          | 827.883.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 827.883.000.000          | 827.883.000.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | (619.229.224)            | (619.229.224)          |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | -                        | 10.213.427.769         |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 223.051.732.248          | 104.927.026.112        |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 114.026.155.642          | 30.392.026.858         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 109.025.576.606          | 74.534.999.254         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)</b>        | <b>440</b> |             | <b>1.091.266.837.124</b> | <b>999.964.795.023</b> |

Người lập biểu

Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng

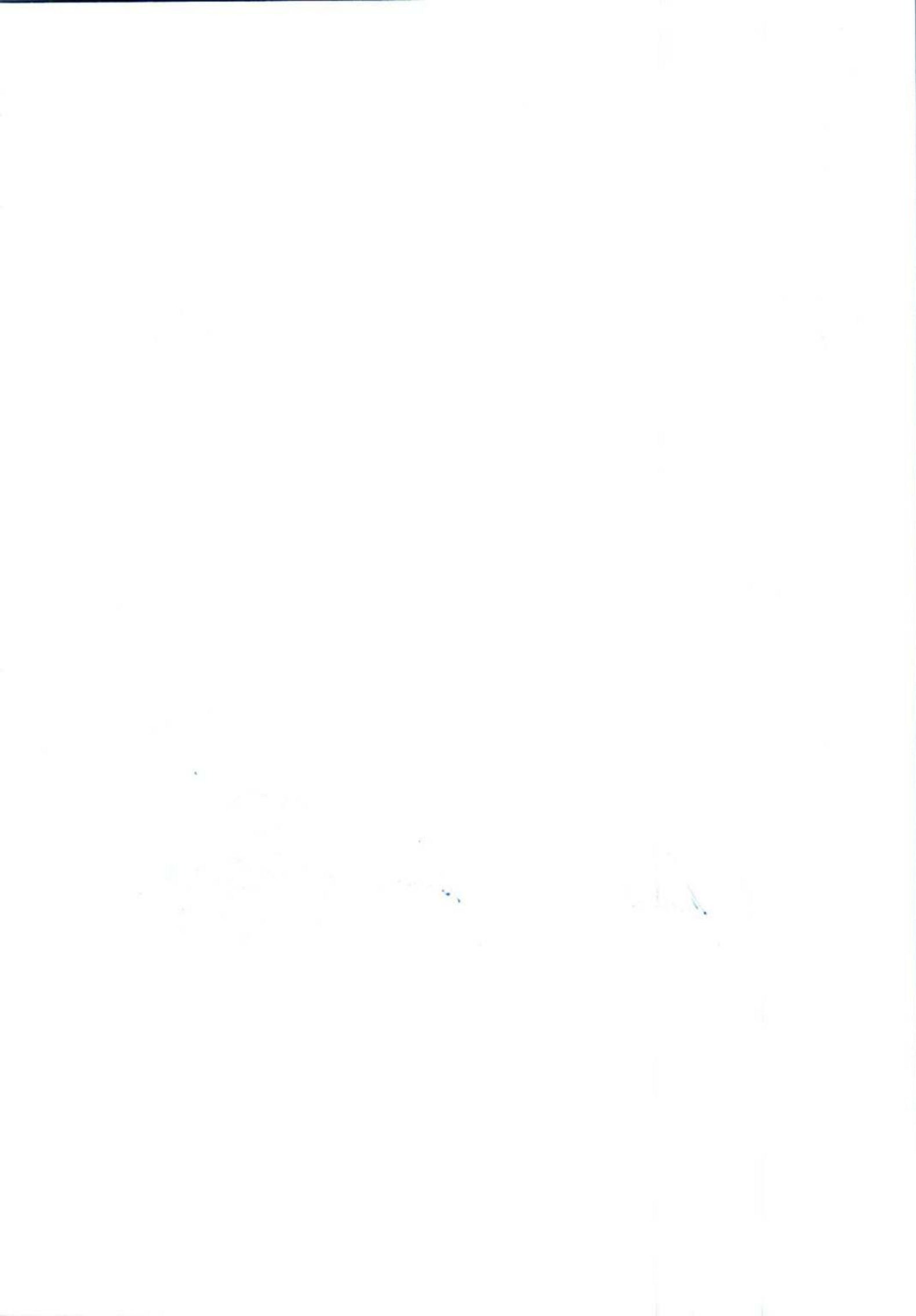
Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**


CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND  
92 phố Trúc Khê, phường Đống Đa, TP Hà Nội

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết Minh | QII Năm 2025    | QII Năm 2024   | Lũy kế đến Quý II năm 2025 | Lũy kế đến Quý II năm 2024 |
|--|-------|-------------|-----------------|----------------|----------------------------|----------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                          | 01    | VI.1        | 172.512.851.532 | 41.533.048.425 | 354.140.118.919            | 42.669.160.749             |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)      | 10    | VI.2        | 172.512.851.532 | 41.533.048.425 | 354.140.118.919            | 42.669.160.749             |
| 3. Giá vốn hàng bán  | 11    | VI.3        | 91.015.506.969  | 36.149.728.278 | 179.415.026.243            | 37.692.481.532             |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)        | 20    |             | 81.497.344.563  | 5.383.320.147  | 174.725.092.676            | 4.976.679.217              |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                                   | 21    | VI.4        | 4.296.617.924   | 23.780.880.143 | 6.026.794.875              | 25.217.281.661             |
| 6. Chi phí tài chính   | 22    | VI.5        | 4.738.418.667   | 230.998.275    | 7.500.167.728              | (793.964.675)              |
| Trong đó: Chi phí lãi vay  | 23    |             | 2.666.117.846   | 41.108.578     | 3.840.516.581              | 41.108.578                 |
| 7. Chi phí bán hàng  | 25    | VI.6        | 20.037.978.063  | -              | 30.485.674.867             | 7.041.310                  |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                    | 26    | VI.6        | 4.240.962.167   | 5.134.462.408  | 6.607.391.812              | 6.052.300.654              |
| 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30    |             | 56.776.603.590  | 23.798.739.607 | 136.158.653.144            | 24.928.583.589             |
| 10. Thu nhập khác  | 31    | VI.7        | 53.402.813      | 1.038.465.247  | 69.352.813                 | 1.038.508.648              |
| 11. Chi phí khác   | 32    | VI.8        | 8.251.020       | 172.500.000    | 8.689.187                  | 172.500.000                |
| 12. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                      | 40    |             | 45.151.793      | 865.965.247    | 60.663.626                 | 866.008.648                |
| 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                   | 50    |             | 56.821.755.383  | 24.664.704.854 | 136.219.316.770            | 25.794.592.237             |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                    | 51    | VI.09       | 11.308.738.423  | 472.701.927    | 27.193.740.164             | 472.701.927                |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)         | 60    |             | 45.513.016.960  | 24.192.002.927 | 109.025.576.606            | 25.321.890.310             |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Đức Lưu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đức Lưu





Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 |
|--|-----------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                              |                              |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | 01        |             | <b>136.219.316.770</b>       | <b>25.794.592.237</b>        |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |           |             |                              |                              |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        |             | 156.179.502                  | 196.844.502                  |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |             | 4.046.773.589                | (899.858.253)                |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |             | (5.575.581.898)              | (24.151.032.462)             |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |             | 3.840.516.581                | 41.108.578                   |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          | 08        |             | <b>138.687.204.544</b>       | <b>981.654.602</b>           |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | 3.062.793.380                | (47.429.556.728)             |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | (1.110.999.748)              | (2.902.419.249)              |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |             | (20.004.145.162)             | (4.155.585.908)              |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | (36.118.222)                 | (669.071.457)                |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |             | (11.724.751.795)             | (8.137.504.417)              |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (1.220.790.301)              | (41.108.578)                 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | (4.515.353.948)              |                              |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        |             | (1.539.179.000)              | (96.894.500)                 |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |             | <b>101.598.659.748</b>       | <b>(62.450.486.235)</b>      |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |             |                              |                              |
| 1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác  | 23        |             | -                            | (40.900.000.000)             |
| 2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        |             | 38.000.000.000               | 39.200.000.000               |
| 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |             | (112.000.000.000)            | (162.891.250.000)            |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia  | 27        |             | (10.398.389.001)             | 55.919.316.570               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>(84.398.389.001)</b>      | <b>(108.671.933.430)</b>     |

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 |
|---|-----------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>    |           |             |                              |                              |
| 1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH     | 31        |             | -                            | 200.525.570.776              |
| 2. Tiền thu từ đi vay                                 | 33        |             | 19.598.703.609               | 12.191.221.134               |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay                                | 34        |             | (41.077.026.448)             |                              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>   | <b>40</b> |             | <b>(21.478.322.839)</b>      | <b>212.716.791.910</b>       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>   | <b>50</b> |             | <b>(4.278.052.092)</b>       | <b>41.594.372.245</b>        |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                       | 60        |             | 5.204.942.997                | 606.019.024                  |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b> | <b>70</b> |             | <b>926.890.905</b>           | <b>42.200.391.269</b>        |

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Lưu

Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0102883609

Lý Tuấn Anh



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

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

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần BV Land.

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, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: 92 phố Trúc Khê, phường Đống Đa, TP Hà Nội.

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

Tổng số cổ phần: 82.788.300 cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty thực góp tại 30/06/2025: 827.883.000.000 đồng.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Xây lắp, đầu tư và 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

### Danh sách các công ty con

| Tên công ty con                                      | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích | Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính   |
|--|------------------------|---------------|--|
| Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai | 65,26%                 | 65,26%        | Số 197, Đường Hà Huy Giáp, Phường Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính: 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,...). |
| Công ty Cổ phần BV Invest                            | 62,62%                 | 62,62%        | Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính: Xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản.                                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam     | 79,95%                 | 79,95%        | Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Hoạt động kinh doanh chính: thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư.  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG               | 99,89%                 | 99,86%        | Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở   |

### Đầu tư vào đơn vị khác

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

### Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 56 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 48 cán bộ nhân viên).

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

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

## II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

### 1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2025 và kết thúc ngày 30/6/2025.

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

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

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**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. 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.

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

**Các khoản cho vay**

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

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

**Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. 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.

**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.

**3. 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.

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.

**4. 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.

**5. 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.

**6. 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.

**7. 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.

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

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

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

**9. 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.

**10. 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.

Khoản chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của việc thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia gắn

**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 cổ đông 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.

**11. 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 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;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

## **12. 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).

## **13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

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

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

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

## **14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

**16. 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.

Hiện tại công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****17.1. Các bên liên quan**

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

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

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

| 1. Tiền                         | Đơn vị tính: VND   |                      |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                 | 30/06/2025         | 01/01/2025           |
| Tiền mặt tại quỹ                | 47.937.851         | 10.447.070           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 878.953.054        | 194.495.927          |
| Các khoản tương đương tiền      | -                  | 5.000.000.000        |
|                                 | <b>926.890.905</b> | <b>5.204.942.997</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**2.1. Chứng khoán kinh doanh**

|  | 30/06/2025            |                      | 01/01/2025            |                      |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|  | Giá gốc               | Dự phòng             | Giá gốc               | Dự phòng             |
| <b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>                             |                       |                      |                       |                      |
| + FRT - Công ty Cổ phần Bán lẻ Kỹ thuật số FPT           | 4.414.765.750         | -                    | -                     | -                    |
| + Ngân hàng TMCP Quân đội - Mã MBB                       | -                     | -                    | 2.259.270.305         | -                    |
| + Công ty CP Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận - Mã PNJ          | 3.608.885.250         | -                    | -                     | -                    |
| + Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Mã ACB           | 7.527.413.357         | 924.413.357          | 4.317.979.207         | -                    |
| + Công ty CP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang - Mã DGC        | 10.147.371.208        | 1.889.331.208        | 10.147.371.208        | 679.451.208          |
| + Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát - Mã HPG                  | 12.716.986.441        | 2.615.486.441        | 12.716.986.441        | 857.736.441          |
| + Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động - Mã MWG            | 7.463.273.620         | -                    | 8.734.953.770         | 499.953.770          |
| + Công ty Cổ phần Vận tải và Xếp dỡ Hải An - Mã HAH      | 1.801.548.701         | -                    | 1.801.548.701         | -                    |
| + Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp - Mã BCM | 7.324.586.200         | -                    | 3.301.969.100         | -                    |
|  | <b>55.004.830.527</b> | <b>5.429.231.006</b> | <b>43.280.078.732</b> | <b>2.037.141.419</b> |

|                    | 30/06/2025     | 01/01/2025     |
|--------------------|----------------|----------------|
| <b>Trong đó:</b>   |                |                |
| Giá trị hợp lý (*) | 49.575.599.521 | 41.242.937.313 |

(\*) Tại ngày 30/06/2025, giá trị hợp lý của cổ phiếu niêm yết được tính dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán ngày giao dịch gần nhất tại ngày báo cáo.

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

|   | 30/06/2025      |          | 01/01/2025      |          |
|---|-----------------|----------|-----------------|----------|
|   | Giá gốc         | Dự phòng | Giá gốc         | Dự phòng |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                       |                 |          |                 |          |
| Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (i) | 121.759.800.000 | -        | 121.759.800.000 | -        |
| Công ty CP BV Invest (iv)                           | 349.459.808.914 | -        | 349.459.808.914 | -        |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (ii)    | 79.950.000.000  | -        | 79.950.000.000  | -        |

|   |                        |   |                        |   |
|---|------------------------|---|------------------------|---|
| Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG (iii)     | 38.078.703.704         | - | 38.078.703.704         | - |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>               |                        |   |                        |   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (v) | 112.000.000.000        | - | -                      | - |
|   | <b>701.248.312.618</b> | - | <b>589.248.312.618</b> | - |

**Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2025 như sau:**

(i) Tổng vốn góp của Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco) là 80.000.000.000 đồng. Trong đó, Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 5.220.700 cổ phần, tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích lần lượt là 65,26% và 65,26% (giá mua 121.759.800.000 đồng). Ngành nghề kinh doanh chính của Donatraco kinh doanh thương mại (Đại lý của Honda) và dịch vụ (kinh doanh xe máy, cho thuê kiot tại các chợ Trung tâm của tỉnh Đồng Nai,...).

(ii) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam là 100.000.000.000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 7.995.000 cổ phần, tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích lần lượt 79,95% và 79,95%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam là thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư.

(iii) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG là 30.000.000.000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 2.993.000 cổ phần, tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích lần lượt là 99,89% và 99,86%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(iv) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần BV Invest (Trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) là 579.291.250.000 đồng. Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty Cổ phần BV Land (BV Land) sở hữu 36.274.682 cổ phần tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích 62,62% và 62,62%. Tháng 6/2024, BV Land đã góp thêm 12.489.125 cổ phần, tương ứng với giá trị 124.891.250.000 đồng (BV Invest thực hiện tăng vốn cho các cổ đông hiện hữu); ngày 26/12/2024 BV Land đã chuyển nhượng 10.427.243 cổ phần tại BV Invest cho Công ty Cổ phần BV Asset với giá chuyển nhượng 12.000 đ/cổ phần (giá chuyển nhượng căn cứ vào Báo cáo kết quả tư vấn xác định giá của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế). Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần BV Invest là xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản.

**Chi tiết như sau:**

|                                       | 01/01/2025      | Tăng | Giảm | 30/06/2025      |
|---------------------------------------|-----------------|------|------|-----------------|
| Cổ phần tại Công ty Cổ phần BV Invest | 36.274.682      | -    | -    | 36.274.682      |
| Giá trị khoản đầu tư tương ứng        | 349.459.808.914 | -    | -    | 349.459.808.914 |

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

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

**3. Phải thu của khách hàng**

|  | 30/06/2025            | 01/01/2025             |
|--|-----------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                  |                       |                        |
| <b>Các bên khác</b>                              |                       |                        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas                 | 60.538.142.294        | 52.871.577.002         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera                    | 3.273.420.010         | 3.273.420.010          |
| <b>Bên liên quan</b>                             |                       |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam | 19.218.928.514        | 1.166.400.000          |
| Công ty Cổ phần BV Invest                        | 1.953.433.599         | 819.856.125            |
| Công ty Cổ phần BV Asset                         | -                     | 120.626.916.000        |
|  | <b>84.983.924.417</b> | <b>178.758.169.137</b> |

**4. Trả trước cho người bán**

|  | 30/06/2025           | 01/01/2025           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  |                      |                      |
| <b>Các bên khác</b>  | <b>1.810.176.527</b> | <b>1.488.124.404</b> |
| Công ty Cổ phần VIKING Việt Nam                              | -                    | 352.651.315          |
| Công ty TNHH Cơ khí Mạnh Dũng                                | 342.864.072          | 342.864.072          |
| Hội đồng BTGPMB-HT&TĐC các dự án trên địa bàn huyện Thanh Ba | 372.611.000          | 372.611.000          |
| Công ty TNHH Quý Thiên An                                    | 944.893.800          | -                    |
| Công ty Cổ phần TM Và KD Chế biến Lâm sản Nam Hùng           | 80.000.000           | 80.000.000           |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Minh                          | 51.150.001           | 51.150.001           |
| Người bán khác   | 18.657.654           | 288.848.016          |
|  | <b>1.810.176.527</b> | <b>1.488.124.404</b> |

**5. Phải thu về cho vay**

|  | 30/06/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|  | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                                      |                       |          |                       |          |
| <b>Bên liên quan</b>                                 | <b>30.150.000.000</b> | -        | <b>68.150.000.000</b> | -        |
| Công ty Cổ phần BV Bavella                           | -                     | -        | 36.000.000.000        | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (i) | 30.150.000.000        | -        | 32.150.000.000        | -        |
|  | <b>30.150.000.000</b> | -        | <b>68.150.000.000</b> | -        |

(1) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam vay theo hợp đồng vay vốn số 1006-2024/BVL-ARC ngày 10/06/2024 và phụ lục hợp đồng vay vốn số 01-1006-2024/BVL-ARC, lãi suất 8,5%/năm, thời hạn cho vay 3 tháng, không có tài sản đảm bảo. Khi hết thời hạn vay theo hợp đồng này, nếu Công ty Cổ phần BV Land chưa có nhu cầu sử dụng đến tiền cho vay và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam có nhu cầu tiếp tục vay, đồng thời hai bên không có thông báo nào về việc trả lại vốn vay thì khoản vay sẽ được tự động gia hạn khoản vay tương ứng với nợ gốc vay, kì hạn và lãi suất đã thỏa thuận.

**6. Phải thu khác**

|                       | 30/06/2025         |          | 01/01/2025         |          |
|-----------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
|                       | Giá trị            | Dự phòng | Giá trị            | Dự phòng |
| <b>6.1. Ngắn hạn</b>  |                    |          |                    |          |
| <b>Các bên khác</b>   | <b>195.095.396</b> | -        | <b>203.194.684</b> | -        |
| Tạm ứng cho nhân viên | 25.135.823         | -        | 29.544.000         | -        |
| Ký cược, ký quỹ       | 121.000.000        | -        | 124.500.000        | -        |
| Phải thu khác         | 48.959.573         | -        | 49.150.684         | -        |
| - Dự thu lãi tiền gửi | -                  | -        | 49.150.684         | -        |
| - Phải thu khác       | 48.959.573         | -        | -                  | -        |

|   |                        |   |                       |   |
|---|------------------------|---|-----------------------|---|
| <b>Bên liên quan</b>  | <b>107.586.503.409</b> | - | <b>91.420.034.005</b> | - |
| Công ty Cổ phần BV Invest   | 137.341.000            | - | 18.137.341.000        | - |
| <i>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia</i>                        | <i>137.341.000</i>     | - | <i>18.137.341.000</i> | - |
| Công ty Cổ phần BV Bavella (lãi cho vay)                                | 419.342.466            | - | 226.843.961           | - |
| Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai (cổ tức được chia) | 2.610.350.000          | - | 2.610.350.000         | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam                        | 104.419.469.943        | - | 70.445.499.044        | - |
| - Phải thu lãi cho vay  | <i>1.925.310.274</i>   | - | <i>601.836.986</i>    | - |
| - Phải thu về cổ tức  | <i>7.995.000.000</i>   | - | <i>7.995.000.000</i>  | - |
| - Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì (i)           | 94.499.159.669         | - | 61.848.662.058        | - |
| + Tiền gốc góp vốn  | -                      | - | 60.605.000.000        | - |
| + Tiền lãi, lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh của dự án         | <i>94.499.159.669</i>  | - | <i>1.243.662.058</i>  | - |
|   | <b>107.781.598.805</b> | - | <b>91.623.228.689</b> | - |

**6.2. Dài hạn**

**Các bên khác**

**Bên liên quan**

|  |                        |   |                       |   |
|--|------------------------|---|-----------------------|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam         | 5.900.000.000          | - | 10.695.000.000        | - |
| + Tiền gốc góp vốn (i)                                   | <i>5.900.000.000</i>   | - | <i>10.695.000.000</i> | - |
| Công ty Cổ phần BV Invest                                | 95.000.000.000         | - | -                     | - |
| + Hợp tác kinh doanh dự án Diamond Hill Thái Nguyên (ii) | <i>95.000.000.000</i>  | - | -                     | - |
|  | <b>100.900.000.000</b> | - | <b>10.695.000.000</b> | - |

(i) Trong đó, tiền gốc góp vốn hợp tác kinh doanh là 5.900.000.000 đồng. Đây là phần góp vốn theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh số 01/HĐĐT/2021 ngày 08/10/2021 và các phụ lục thỏa thuận giữa công ty CP Tập đoàn Bách Việt (BV Group), Công ty CP BV Land (BV Land), Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (Areca) và Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG (TMG) về việc thành lập Liên danh nhà đầu tư để tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư của Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Theo đó, Areca sẽ là đại diện Liên danh tiến hành các thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án và sử dụng con dấu của Areca để giao dịch; trong đó tổng vốn đầu tư của dự án sẽ được xác định trên cơ sở quy hoạch 1/500 được phê duyệt; tỉ lệ vốn góp của các bên như sau: Areca góp 32%; BV Group góp 17%; BV Land góp 31% và TMG góp 20% phần vốn góp của Chủ đầu tư, tỉ lệ vốn góp nêu trên sẽ được điều chỉnh theo số vốn góp thực tế của mỗi bên. Lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp.

(ii) Tiền góp vốn hợp tác đầu tư dự án BV Diamond Hill Thái Nguyên theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ/HDQT-BVL ngày 22/04/2025 và hợp đồng, phụ lục hợp đồng hợp tác giữa Công ty Cổ phần BV Invest (BV Invest) và Công ty Cổ phần BV Land (BV Land), trong đó Công ty Cổ phần BV Invest là Chủ đầu tư của dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng tại phường Hoàng Văn Thụ, Tp. Thái Nguyên theo Quyết định số 1599/QĐ-UBND ngày 12/7/2023, Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Thông báo số 226/SXD-QLN, PTĐT&NT ngày 14/03/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên.

**7. Nợ xấu**

|  | 30/06/2025           |                        | 01/01/2025           |                        |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|  | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b> |                      |                        |                      |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera  | 3.273.420.010        | 982.026.003            | 3.273.420.010        | 1.636.710.005          |
| Công ty CP Thương mại và Kinh doanh chế biến lâm sản Nam Hùng  | 80.000.000           | -                      | 80.000.000           | -                      |
| Công ty CP Xây dựng Khang Minh   | 51.150.001           | -                      | 51.150.001           | -                      |
|  | <b>3.404.570.011</b> | <b>982.026.003</b>     | <b>3.404.570.011</b> | <b>1.636.710.005</b>   |

**8. Hàng tồn kho**

|  | 30/06/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|  | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Chi phí SXKD dở dang   | 15.147.515.393        | -        | 14.093.145.645        | -        |
| + Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng                        | 4.803.103.392         | -        | 6.928.399.874         | -        |
| + Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng | 10.344.412.001        | -        | 7.164.745.771         | -        |
| Hàng hóa   | 56.630.000            | -        | -                     | -        |
|  | <b>15.204.145.393</b> | <b>-</b> | <b>14.093.145.645</b> | <b>-</b> |

**9. Chi phí trả trước**

| <b>Ngắn hạn</b> | 30/06/2025                | 01/01/2025         |
|-----------------|---------------------------|--------------------|
|                 | Công cụ dụng cụ xuất dùng | 349.926.550        |
|                 | <b>349.926.550</b>        | <b>313.808.328</b> |

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

**Phụ lục số 01**

## 11. Phải trả người bán

|   | 30/06/2025            | 01/01/2025            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |                       |                       |
| <b>Các bên khác</b>                                       | <b>6.899.433.366</b>  | <b>13.279.060.537</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thịnh Cường | -                     | 1.403.410.558         |
| Công ty Cổ phần Thương mại xây lắp Gia Lộc                | -                     | 834.221.453           |
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc              | -                     | 932.806.847           |
| Công ty TNHH Sản Xuất Giống Cây Trồng Nông Lâm Nghiệp     | 785.883.240           | 315.099.960           |
| Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel                   | 3.232.736.899         | 5.471.206.153         |
| Công ty TNHH Xây dựng Minh Hiếu                           | 2.559.246.224         | 2.980.546.508         |
| Công ty Cổ phần Lecmax Việt Nam                           |                       | 380.153.788           |
| Công ty Cổ phần Xây lắp điện Bắc Giang                    | 178.327.330           | 391.630.516           |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác                          | 143.239.673           | 569.984.754           |
| <b>Bên liên quan</b>                                      | <b>19.164.401.069</b> | <b>8.316.073.348</b>  |
| Công ty Cổ phần BV Asset                                  | 433.947.283           | 405.308.194           |
| Công ty Cổ phần TG Capital                                | 18.730.453.786        | 7.910.765.154         |
|   | <b>26.063.834.435</b> | <b>21.595.133.885</b> |

## 12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

## 12.1. Phải nộp

|                                | 30/06/2025           | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp/bù<br>trừ trong kỳ | 01/01/2025           |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Thuế GTGT phải nộp             | 2.685.173.020        | 10.967.896.007          | 8.689.623.255                     | 406.900.268          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (i) | 3.625.054.261        | 3.876.167.168           | 4.515.353.948                     | 4.264.241.041        |
| Thuế thu nhập cá nhân          | 58.727.286           | 1.106.951.669           | 1.091.400.846                     | 43.176.463           |
| Các loại thuế khác             | -                    | 3.000.000               | 3.000.000                         | -                    |
|                                | <b>6.368.954.567</b> | <b>15.954.014.844</b>   | <b>14.299.378.049</b>             | <b>4.714.317.772</b> |

(i): Bao gồm

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Tổng số Thuế TNDN phải nộp trong kỳ theo báo cáo KQKD</b>                                   | <b>27.193.740.164</b> |
| - Thuế TNDN tương ứng với kết quả kinh doanh được chia từ dự án Tây Dĩnh Trì được Areca nộp hộ | 23.317.572.996        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp tương ứng các hoạt động kinh doanh khác phải nộp                  | 3.876.167.168         |

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

## 13. Phải trả khác

|                                    | 30/06/2025         | 01/01/2025         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                    |                    |                    |
| Kinh phí công đoàn                 | 499.169.649        | 441.559.649        |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | -                  | 4.582.469          |
| Phải trả phải nộp khác             | 379.817.636        | 24.155.493         |
|                                    | <b>878.987.285</b> | <b>470.297.611</b> |

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

|  | Giá trị và số có khả năng trả nợ |                       |                       |                       |
|--|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | 30/06/2025                       | Tăng                  | Giảm                  | 01/01/2025            |
| <b>Ngân hàng</b>   | <b>4.135.064.784</b>             | <b>19.598.703.609</b> | <b>41.077.026.448</b> | <b>25.613.387.623</b> |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (i) | 4.135.064.784                    | 19.598.703.609        | 41.077.026.448        | 25.613.387.623        |
|  | <b>4.135.064.784</b>             | <b>19.598.703.609</b> | <b>41.077.026.448</b> | <b>25.613.387.623</b> |

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

Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2025/CTD/VCBTX-BVL kí ngày 30/06/2025 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân và Công ty Cổ phần BV LAND:

- Hạn mức cho vay: 120.000.000.000 VND
- Hạn mức phát hành bảo lãnh: 120.000.000.000 VND
- Thời hạn: Cho vay tối đa 8 tháng và bảo lãnh tối đa 12 tháng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất cho vay trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo từng giấy nhận nợ;
- Kỳ trả nợ gốc: cuối kỳ; Kỳ hạn trả lãi: ngày 26 hàng tháng;
- Tài sản đảm bảo:

+ Bất động sản tại Phường Xương Giang, Phường Bắc Giang, TP Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 098318; DM 098321; DM 098323; DM 098326; DM 098330;

+ 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."

**15. Vốn chủ sở hữu**

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

**Phụ lục số 02**

| 15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | 30/06/2025  |                        | 01/01/2025  |                        |
|---------------------------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
|                                       | Tỷ lệ       | Giá trị                | Tỷ lệ       | Giá trị                |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt    | 63,37%      | 524.602.590.000        | 63,37%      | 524.602.590.000        |
| Công ty Cổ phần BV Asset              | 5,45%       | 45.154.000.000         | 5,45%       | 45.154.000.000         |
| Công ty Cổ phần TG Capital            | 4,98%       | 41.195.000.000         | 4,98%       | 41.195.000.000         |
| Các cổ đông khác                      | 26,20%      | 216.931.410.000        | 26,20%      | 216.931.410.000        |
|                                       | <b>100%</b> | <b>827.883.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>827.883.000.000</b> |

| 15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>  |                              |                              |
| Vốn góp đầu kỳ  | 827.883.000.000              | 573.128.000.000              |
| Vốn góp tăng trong kỳ   | -                            | 200.594.800.000              |
| Vốn góp cuối kỳ   | 827.883.000.000              | 773.722.800.000              |

| 15.4. Cổ phiếu  | 30/06/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                     | 82.788.300 | 82.788.300 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                  |            |            |
| Cổ phiếu phổ thông                                      | 82.788.300 | 82.788.300 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                         |            |            |
| Cổ phiếu phổ thông                                      | 82.788.300 | 82.788.300 |
| Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) |            |            |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành                         | 10.000     | 10.000     |

| 15.5. Các quỹ của doanh nghiệp | 30/06/2025 | 01/01/2025     |
|--------------------------------|------------|----------------|
| Quỹ đầu tư phát triển          | -          | 10.213.427.769 |

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

Đơn vị tính: VND

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

|  | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến<br>30/06/2024 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa                               | 25.623.168.030                  | -                               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                           | 20.004.839.093                  | 4.199.390.141                   |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                          | 56.436.263.272                  | 38.469.770.608                  |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                    | 252.075.848.524                 | -                               |
|  | <b>354.140.118.919</b>          | <b>42.669.160.749</b>           |
| <b>Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan</b> |                                 |                                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                           | 20.004.839.093                  | 4.199.390.141                   |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                    | 252.075.848.524                 | -                               |
|  | <b>272.080.687.617</b>          | <b>4.199.390.141</b>            |

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

|  | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến<br>30/06/2024 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu thuần bán hàng hóa                               | 25.623.168.030                  | -                               |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                           | 20.004.839.093                  | 4.199.390.141                   |
| Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng                          | 56.436.263.272                  | 38.469.770.608                  |
| Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản                    | 252.075.848.524                 | -                               |
|  | <b>354.140.118.919</b>          | <b>42.669.160.749</b>           |
| <b>Trong đó, doanh thu thuần đối với các bên liên quan</b> |                                 |                                 |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                           | 20.004.839.093                  | 4.199.390.141                   |
| Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản                    | 252.075.848.524                 | -                               |
|  | <b>354.140.118.919</b>          | <b>42.669.160.749</b>           |

| <b>3. Giá vốn hàng bán</b>                                 | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
|--|---|---|
| Giá vốn hàng hóa   | 22.025.526.120                          | -                                       |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                            | 6.072.491.929                           | 3.340.479.812                           |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng                                  | 45.964.658.459                          | 34.352.001.720                          |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản                            | 105.352.349.735                         | -                                       |
|  | <b>179.415.026.243</b>                  | <b>37.692.481.532</b>                   |
| <b>Trong đó, Giá vốn đối với các bên liên quan</b>         |   |   |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                                   | 4.954.116.755                           | -                                       |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản                            | 105.352.349.735                         | -                                       |
|  | <b>110.306.466.490</b>                  | <b>-</b>                                |
| <b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                    | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                 | 5.265.581.898                           | 490.932.462                             |
| Lãi từ giao dịch bán chứng khoán                           | 451.212.977                             | 1.066.249.199                           |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                | 310.000.000                             | 23.660.100.000                          |
|  | <b>6.026.794.875</b>                    | <b>25.217.281.661</b>                   |
| <b>5. Chi phí tài chính</b>                                | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
| Lãi tiền vay   | 3.840.516.581                           | 41.108.578                              |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư           | 3.392.089.587                           | (835.073.253)                           |
| Chi phí lưu ký, chi phí bán chứng khoán                    | 267.561.560                             | -                                       |
|  | <b>7.500.167.728</b>                    | <b>(793.964.675)</b>                    |
| <b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>Từ 01/01/2025 đến<br/>30/06/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024 đến<br/>30/06/2024</b> |
| <b>Các khoản chi phí bán hàng</b>                          |   |   |
| Chi phí bảo hành   | -                                       | 7.041.310                               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                  | 30.485.674.867                          | -                                       |
|  | <b>30.485.674.867</b>                   | <b>7.041.310</b>                        |
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>              |   |   |
| Chi phí nhân viên quản lý                                  | 3.958.520.634                           | 4.034.441.626                           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                                  | 68.228.915                              | 224.498.204                             |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                      | 108.099.678                             | 196.844.502                             |
| Thuế, phí và lệ phí  | 5.783.224                               | 12.318.049                              |
| Chi phí dự phòng   | 654.684.002                             | -                                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                  | 1.227.673.856                           | 1.110.335.415                           |
| Chi phí bằng tiền khác                                     | 584.401.503                             | 473.862.858                             |
|  | <b>6.607.391.812</b>                    | <b>6.052.300.654</b>                    |

**7. Thu nhập khác**

|  | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến<br>30/06/2024 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Phạt vi phạm hợp đồng                                    | 16.450.000                      | 78.560.068                      |
| Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả              | -                               | 959.857.433                     |
| Thu nhập khác - Được chia từ DA Tây Dĩnh Trì             | 52.902.813                      | 91.147                          |
|  | <b>69.352.813</b>               | <b>1.038.508.648</b>            |
| <b>Trong đó, Thu nhập khác đối với các bên liên quan</b> |                                 |                                 |
| Thu nhập khác  | 52.902.813                      | -                               |
|  | <b>52.902.813</b>               | <b>-</b>                        |

**8. Chi phí khác**

|   | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến<br>30/06/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí khác - Được chia từ DA Tây Dĩnh Trì             | 8.251.020                       | -                               |
| Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính                      | 438.167                         | 172.500.000                     |
|   | <b>8.689.187</b>                | <b>172.500.000</b>              |
| <b>Trong đó, Chi phí khác đối với các bên liên quan</b> |                                 |                                 |
| Chi phí khác  | 8.251.020                       | -                               |
|   | <b>8.251.020</b>                | <b>-</b>                        |

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

|                                  | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến<br>30/06/2024 |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 227.718.000                     | 3.153.805.872                   |
| Chi phí nhân công                | 10.008.365.030                  | 8.608.452.542                   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 156.179.502                     | 196.844.502                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 48.700.045.238                  | 34.554.905.195                  |
| Chi phí khác bằng tiền           | 584.401.503                     | 140.234.634                     |
|                                  | <b>59.676.709.273</b>           | <b>46.654.242.745</b>           |

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

|   | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến<br>30/06/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>              |                                 |                                 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                      | 136.219.316.770                 | 25.794.592.237                  |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                   | 59.384.057                      | 229.017.396                     |
| <i>Khoản chi không được trừ</i>                             | 44.589.679                      | 229.017.396                     |
| <i>Chi phí không được trừ từ DA Tây Dĩnh Trì</i>            | 14.794.378                      | -                               |
| Các khoản điều chỉnh giảm ( )                               | (310.000.000)                   | (23.660.100.000)                |
| <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>                          | (310.000.000)                   | (23.660.100.000)                |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                     | 135.968.700.827                 | 2.363.509.633                   |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành | 27.193.740.164                  | 472.701.927                     |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>         | <b>27.193.740.164</b>           | <b>472.701.927</b>              |

**VII. Những thông tin khác**

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

**3. Thông tin về các bên liên quan**

**3.1. Danh sách các bên liên quan**

| <u>Bên liên quan</u>  | <u>Mối quan hệ</u>                    |
|---|---------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt                                | Cổ đông lớn                           |
| Công ty Cổ phần BV Asset  | Cổ đông lớn                           |
| Công ty Cổ phần TG Capital  | Cổ đông                               |
| Công ty Cổ phần BV Invest   | Công ty con                           |
| Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai              | Công ty con                           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam                  | Công ty con                           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG                            | Công ty con                           |
| Công ty Cổ phần BV Bavella  | Tổ chức có liên quan của người nội bộ |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh                           | Công ty nhận vốn góp                  |
| Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán | Thành viên quản lý chủ chốt           |

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

| <u>Nội dung/ Bên liên quan</u>   | <u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</u> | <u>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</u> |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt</b>  |                                     |                                     |
| Thu tiền cho vay   | -                                   | 29.000.000.000                      |
| Lãi cho vay  | -                                   | 312.273.972                         |
| Thu tiền lãi cho vay   | -                                   | 1.155.972.602                       |
| Nhận tiền góp vốn  | -                                   | 125.854.800.000                     |
| Mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 658819, DL 658824, DL 658821, DL 658814, DL 658815 làm Tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Thanh Xuân. |                                     |                                     |
| <b>Công ty Cổ phần BV Asset</b>  |                                     |                                     |
| Mua hàng hóa, dịch vụ  | 871.784.202                         | 795.221.461                         |
| Thanh toán công nợ   | 843.145.113                         | 793.745.456                         |
| Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG  | -                                   | 38.000.000.000                      |
| Thu tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần BV Invest   | 120.626.916.000                     | -                                   |
| <b>Công ty Cổ phần TG Capital</b>  |                                     |                                     |
| Mua hàng hóa, dịch vụ  | 39.714.787.923                      | 21.216.948.732                      |
| Tạm ứng/ Thanh toán công nợ  | 28.895.099.291                      | 38.974.138.623                      |

|  |                |                 |
|--|----------------|-----------------|
| Nhận tiền góp vốn  | -              | 20.500.000.000  |
| <b>Công ty Cổ phần BV Invest</b>                             |                |                 |
| Cung cấp dịch vụ   | 1.953.433.599  | 2.883.689.155   |
| Thanh toán công nợ   | 819.856.125    | 2.002.485.382   |
| Thu hồi tiền cho vay   | -              | 7.700.000.000   |
| Lãi cho vay  | -              | 92.671.234      |
| Góp vốn  | -              | 124.891.250.000 |
| Cổ tức được chia   | -              | 20.527.680.000  |
| Thu tiền cổ tức  | 18.000.000.000 | 54.740.480.000  |
| Góp vốn hợp tác kinh doanh                                   | 95.000.000.000 | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai</b>  |                |                 |
| Cổ tức được chia   | -              | 3.132.420.000   |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam</b>      |                |                 |
| Cung cấp dịch vụ   | -              | 1.695.600.000   |
| Thanh toán công nợ   | -              | 739.800.000     |
| Cho vay  | -              | 38.400.000.000  |
| Thu hồi tiền cho vay   | 2.000.000.000  | -               |
| Lãi cho vay  | 1.323.473.288  | 63.123.288      |
| Góp tiền hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì               | -              | 52.700.000.000  |
| Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì   | 65.400.000.000 | -               |
| Lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì | 93.255.497.611 | -               |
| <b>Công ty Cổ phần BV Bavella</b>                            |                |                 |
| Cho vay  | -              | 36.000.000.000  |
| Thu hồi tiền cho vay   | 36.000.000.000 | -               |
| Thu hồi lãi cho vay  | 800.000.000    | -               |
| Lãi cho vay  | 1.204.266.959  | 220.021.918     |

**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 Ban Giám đốc, HĐQT và Ban kiểm soát/Ủy Ban Kiểm toán**

| TT  | Họ tên           | Chức vụ   | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến<br>30/06/2024 |
|---|------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc</b> |                  |   |                                 |                                 |
| 1   | Nguyễn Tân Thành | Chủ tịch HĐQT   | -                               | -                               |
| 2   | Lý Tuấn Anh      | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  | 607.620.000                     | 637.868.000                     |
| 3   | Nguyễn Vũ Thiện  | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 01/01/2025, miễn nhiệm thành viên HĐQT ngày 25/04/2025) | 122.586.800                     | 337.613.000                     |
| 4   | Khuông Hải Ninh  | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc  | 534.389.000                     | -                               |

**Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban kiểm soát/Ủy Ban Kiểm toán (tiếp)**

| TT                                   | Họ tên               | Chức vụ  | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 | Từ 01/01/2024 đến<br>30/06/2024 |
|--------------------------------------|----------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| 1                                    | Dương Trung Thông    | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2025)                                       | 503.703.000                     | -                               |
| 2                                    | Phạm Trọng Bình      | Thành viên HĐQT độc lập  | 12.000.000                      | 12.000.000                      |
| 3                                    | Vũ Thị Hà            | Thành viên HĐQT đồng thời là thành viên UBKT theo nghị quyết HĐQT ngày 25/04/2025) | 147.810.000                     | -                               |
|                                      |                      |  | <b>1.928.108.800</b>            | <b>987.481.000</b>              |
| <b>Thu nhập của Ủy Ban Kiểm Toán</b> |                      |  |                                 |                                 |
| 1                                    | Phạm Trọng Bình      | Chủ tịch UBKT  | -                               | -                               |
| 2                                    | Vũ Thị Hà            | Thành viên độc lập UBKT  | -                               | -                               |
| 3                                    | Lê Thanh Hải         | Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)  | 6.000.000                       | 6.000.000                       |
| 4                                    | Nguyễn Thị Thùy Linh | Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)  | 6.000.000                       | 6.000.000                       |
|                                      |                      |  | <b>12.000.000</b>               | <b>12.000.000</b>               |

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

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**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 31/12/2024 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2024 của Công ty Cổ phần BV Land đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

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

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

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh



**Phụ lục số 01**

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

| <b>Khoản mục</b>              | <b>Máy móc, thiết bị</b> | <b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b> | <b>Thiết bị, dụng cụ QL</b> | <b>TSCĐ hữu hình khác</b> | <b>Cộng</b>          |
|-------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |  |                             |                           |                      |
| Số dư 01/01/2025              | 150.000.000              | 2.302.943.337                          | 547.711.977                 | 353.265.000               | 3.353.920.314        |
| <b>Số dư 30/06/2025</b>       | <b>150.000.000</b>       | <b>2.302.943.337</b>                   | <b>547.711.977</b>          | <b>353.265.000</b>        | <b>3.353.920.314</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |  |                             |                           |                      |
| Số dư 01/01/2025              | 150.000.000              | 1.656.740.661                          | 473.885.680                 | 345.323.125               | 2.625.949.466        |
| Khấu hao trong kỳ             | -                        | 96.727.255                             | 51.510.372                  | 7.941.875                 | 156.179.502          |
| <b>Số dư 30/06/2025</b>       | <b>150.000.000</b>       | <b>1.753.467.916</b>                   | <b>525.396.052</b>          | <b>353.265.000</b>        | <b>2.782.128.968</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |  |                             |                           |                      |
| Tại ngày 01/01/2025           | -                        | 646.202.676                            | 73.826.297                  | 7.941.875                 | 727.970.848          |
| <b>Tại ngày 30/06/2025</b>    | <b>-</b>                 | <b>549.475.421</b>                     | <b>22.315.925</b>           | <b>-</b>                  | <b>571.791.346</b>   |

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

1.698.458.978

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

92 phố Trúc Khê, phường Đồng Đa, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**Phụ lục số 02****15. Vốn chủ sở hữu****15.1. 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      | Cộng                     |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| Số dư 01/01/2024                | 573.128.000.000        | (286.000.000)        | 10.213.427.769        | 86.200.697.135         | 669.256.124.904          |
| Tăng vốn trong kỳ               | 200.594.800.000        | (289.229.224)        |                       |                        | 200.305.570.776          |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ               |                        |                      |                       | 25.321.890.310         | 25.321.890.310           |
| Phân phối lợi nhuận             |                        |                      |                       | (1.648.470.277)        | (1.648.470.277)          |
| <b>Số dư 30/06/2024</b>         | <b>773.722.800.000</b> | <b>(575.229.224)</b> | <b>10.213.427.769</b> | <b>109.874.117.168</b> | <b>893.235.115.713</b>   |
| Số dư 01/01/2025                | 827.883.000.000        | (619.229.224)        | 10.213.427.769        | 104.927.026.112        | 942.404.224.657          |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ               |                        |                      |                       | 109.025.576.606        | 109.025.576.606          |
| Phân phối lợi nhuận (i)         |                        |                      |                       | (1.114.298.239)        | (1.114.298.239)          |
| Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển |                        |                      | (10.213.427.769)      | 10.213.427.769         | -                        |
| <b>Số dư 30/06/2025</b>         | <b>827.883.000.000</b> | <b>(619.229.224)</b> | <b>-</b>              | <b>223.051.732.248</b> | <b>1.050.315.503.024</b> |

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

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

