

Số/No. 37./2026/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Hanoi, July 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE ON FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi/To: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/ Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần BV Land thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý II/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, BV Land Joint Stock Company hereby discloses the Financial Statements (FS) Q2/2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. **Tên tổ chức/ Organization name:** Công ty Cổ phần BV Land/ *BV Land Joint Stock Company*
 - Mã chứng khoán/Stock code: **BVL**
 - Địa chỉ/ *Head office:* Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam/*4th Floor, Rivera Park Building, No. 69 Vu Trong Phung Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City, Vietnam*
 - Điện thoại/Phone: 024.355 60999 Website: <https://bvland.vn>
2. **Nội dung thông tin công bố/Information disclosure content:**
 - BCTC Quý II/2026/ *Financial Statements for Q2/2026*
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị phụ thuộc)/ *Separate Financial Statements (applicable to listed organizations without subsidiaries and to superior accounting units with dependent units)*
 - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated Financial Statements (applicable to listed organizations with subsidiaries)*



☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/
Combined Financial Statements (applicable to listed organizations with affiliated accounting units that maintain separate accounting systems)

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Cases subject to explanation of causes:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/được kiểm toán):

The auditing organization issues an opinion other than an unqualified opinion on the Financial Statements (for financial statements that have been reviewed/audited):

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Written explanation in case applicable:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

Profit after tax in the reporting period differs by 5% or more between the pre-audit and post-audit figures, or changes from a loss to a profit or vice versa (for financial statements that have been reviewed/audited):

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Written explanation in case applicable:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Written explanation in case applicable:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

Profit after tax in the reporting period records a loss, or changes from a profit in the same period of the previous year to a loss in the current period, or vice versa:

☐ Có/Yes

☒ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Written explanation in case applicable:*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 30./07/2026 tại đường dẫn <https://bvland.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cau-tai-chinh>

This information was published on the company's website on: 30./07/2026 at the link: <https://bvland.vn/en/danh-muc-quan-he-co-dong/financial-report/>

PHẦN

lanc

01029

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.

We hereby certify that the above-disclosed information is true and accurate, and we take full legal responsibility for the contents of this disclosure.

Nơi nhận/ Recipient:

- Như Kính gửi/ *As Dear;*
- Lưu VP.HĐQT/
Save BOD Assistant Office.

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE PERSON



Tổng giám đốc/CEO
LÝ TUẤN ANH
MR.LY TUAN ANH



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	02-03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	05-06
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	07-28

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		486.335.618.115	453.834.979.919
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.713.412.752	2.706.786.277
1. Tiền	111		1.013.321.656	2.706.786.277
2. Các khoản tương đương tiền	112		700.091.096	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	141.152.808.010	264.976.214.052
1. Chứng khoán kinh doanh	121		104.454.800.882	101.033.699.061
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(15.197.756.514)	(6.057.485.009)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		51.895.763.642	170.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		325.682.413.554	173.691.509.744
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	11.474.928.177	49.621.878.962
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	106.043.799.298	14.924.528.271
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6	211.568.256.090	112.549.672.522
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.7	(3.404.570.011)	(3.404.570.011)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	17.235.380.477	11.967.959.163
1. Hàng tồn kho	141		17.235.380.477	11.967.959.163
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		551.603.322	492.510.683
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.9	353.038.635	305.495.633
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		198.564.687	187.015.050
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		855.780.490.254	801.685.508.344
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		54.000.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	54.000.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		474.577.254	542.967.557
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	474.577.254	542.967.557
- Nguyên giá	222		3.353.920.314	3.353.920.314
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.879.343.060)	(2.810.952.757)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	801.142.540.787	801.142.540.787
1. Đầu tư vào công ty con	261		676.998.512.618	676.998.512.618
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		124.144.028.169	124.144.028.169
IV. Tài sản dài hạn khác	270		163.372.213	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9	163.372.213	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	280		1.342.116.108.369	1.255.520.488.263

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		127.361.794.119	61.007.041.321
I. Nợ ngắn hạn	310		81.661.794.119	61.007.041.321
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	18.840.734.295	10.595.312.811
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		11.449.095.002	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	3.867.934.100	9.281.224.229
4. Phải trả người lao động	315		939.979.725	4.167.803.911
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		51.449.430	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.13	418.299.649	597.132.377
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.14	41.731.204.653	34.948.733.559
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.363.097.265	1.416.834.434
II. Nợ dài hạn	330		45.700.000.000	-
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.13	45.700.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.214.754.314.250	1.194.513.446.942
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	1.214.754.314.250	1.194.513.446.942
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.072.934.930.000	894.112.870.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.072.934.930.000	894.112.870.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(677.456.497)	(677.456.497)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		142.496.840.747	301.078.033.439
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		119.225.710.608	47.796.285.642
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		23.271.130.139	253.281.747.797
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		1.342.116.108.369	1.255.520.488.263

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 29/07/2026

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QII Năm 2026	QII Năm 2025	Lũy kế đến Quý II năm 2026	Lũy kế đến Quý II năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	78,074,660,098	172,512,851,532	135,156,752,791	354,140,118,919
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.2	78,074,660,098	172,512,851,532	135,156,752,791	354,140,118,919
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	53,129,182,540	91,015,506,969	89,509,612,568	179,415,026,243
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		24,945,477,558	81,497,344,563	45,647,140,223	174,725,092,676
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	2,864,241,443	4,296,617,924	9,832,626,913	6,026,794,875
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	4,629,626,607	4,738,418,667	14,075,445,932	7,500,167,728
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		2,739,378,890	2,666,117,846	4,872,601,814	3,840,516,581
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	4,956,564,055	20,037,978,063	5,718,920,369	30,485,674,867
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3,365,291,102	4,240,962,167	7,010,647,719	6,607,391,812
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		14,858,237,237	56,776,603,590	28,674,753,116	136,158,653,144
12. Thu nhập khác	31	VI.7	454,563,000	53,402,813	457,563,753	69,352,813
13. Chi phí khác	32	VI.8	79,066,483	8,251,020	79,066,483	8,689,187
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		375,496,517	45,151,793	378,497,270	60,663,626
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		15,233,733,754	56,821,755,383	29,053,250,386	136,219,316,770
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	3,030,818,433	11,308,738,423	5,782,120,247	27,193,740,164
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		12,202,915,321	45,513,016,960	23,271,130,139	109,025,576,606

NGƯỜI LẬP BIỂU


Nguyễn Đức Lưu

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 29/07/2026
TỔNG GIÁM ĐỐC

Lý Tuấn Anh


Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.053.250.386	136.219.316.770
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		68.390.303	156.179.502
- Các khoản dự phòng	03		9.140.271.505	4.046.773.589
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.177.642.468)	(5.575.581.898)
- Chi phí lãi vay	06		4.872.601.814	3.840.516.581
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		36.956.871.540	138.687.204.544
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(257.836.874.875)	3.062.793.380
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.267.421.314)	(1.110.999.748)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		256.208.377.242	(20.004.145.162)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(210.915.215)	(36.118.222)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.421.101.821)	(11.724.751.795)
- Chi phí lãi vay đã trả	14		(4.872.601.814)	(1.220.790.301)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.164.478.616)	(4.515.353.948)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(84.000.000)	(1.539.179.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		13.307.855.127	101.598.659.748
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		120.000.000.000	38.000.000.000
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(197.200.000.000)	(112.000.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		56.116.300.254	(10.398.389.001)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.083.699.746)	(84.398.389.001)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(tiếp theo)

			Đơn vị tính: VND	
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		66.781.782.748	19.598.703.609
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(59.999.311.654)	(41.077.026.448)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.782.471.094	(21.478.322.839)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(993.373.525)	(4.278.052.092)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.706.786.277	5.204.942.997
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		1.713.412.752	926.890.905

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 29/07/2026

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 24 ngày 12/06/2026, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 24: 1.072.934.930.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 107.293.493 cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty thực góp tại 30/06/2026: 1.072.934.930.000 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 trực tiếp	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
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 BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG	99,77%	99,77%	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.
--	--------	--------	---

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp	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.
Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	6,51%	6,51%	Số 197, Đường Hà Huy Giáp, Phường Trần 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,...).

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 67 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2026, có 56 cán bộ nhân viên).

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

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

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

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc ngày 30/06/2026.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025, 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 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.

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 thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- 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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ	94.905.405	1.751.043
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	918.416.251	2.705.035.234
Các khoản tương đương tiền	700.091.096	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ≤ 3 tháng	700.091.096	-
	1.713.412.752	2.706.786.277

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu				
+ BSR - CTCP Lọc hóa Dầu Bình Sơn	14.055.344.368		14.925.440.506	884.630.506

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

+ CTG - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam			7.364.151.304	125.098.054
+ MBB - Ngân hàng TMCP Quân đội	9.913.250.434	337.250.434	20.348.250.434	614.250.684
+ VHC - CTCP Vĩnh Hoàn	3.615.709.226	259.909.226		
+ PVS - Tổng Công ty cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	8.091.660.200	852.660.200		
+ HPG - Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát - Mã HPG	6.305.924.833	411.024.833	14.197.746.133	469.746.133
+ MWG - Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động	14.218.849.952	777.839.952	17.350.136.582	-
+ OIL - Tổng Công ty Dầu Việt Nam - CTCP	24.848.790.824	9.375.750.824	-	-
+ POW - Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP	10.627.434.006	337.434.006		-
+ VCI - CTCP Chứng khoán Vietcap	9.522.160.855	2.290.210.855	9.522.160.855	1.756.160.855
+ FRT - Công ty Cổ phần Bán lẻ Kỹ thuật số FPT			2.899.064.470	
+ SSI - CTCP Chứng khoán SSI			2.051.435.251	538.935.251
+ TCB - Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam			6.506.238.342	922.238.342
+ TPB - Ngân hàng TMCP Tiên Phong			659.993.400	121.343.400
+ VPB - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.255.676.184	555.676.184	5.209.081.784	625.081.784
Tổng giá trị trái phiếu	104.454.800.882	15.197.756.514	101.033.699.061	6.057.485.009
			30/06/2026	01/01/2026
Trong đó:				
Giá trị hợp lý (*)			89.257.044.368	94.976.214.052

2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	51.895.763.642	51.895.763.642	170.000.000.000	170.000.000.000
	51.895.763.642	51.895.763.642	170.000.000.000	170.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bao gồm 2 hợp đồng tiền gửi có kì hạn đang được cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam mượn làm tài sản đảm bảo cho khoản vay

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (i)	-	-	-	-
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)	247.588.703.704	-	247.588.703.704	-
Đầu tư vào đơn vị khác		-		
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (i)	12.144.028.169	-	12.144.028.169	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (v)	112.000.000.000	-	112.000.000.000	-
	801.142.540.787	-	801.142.540.787	-

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2026 như sau:

(i): Tổng vốn góp của Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco) là 80.000.000.000 đồng. Tại ngày 01/01/2025, 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). Tháng 12/2025, Công ty Cổ phần BV Land đã chuyển nhượng thành công 4.700.000 cổ phần tại Donatraco, tương ứng với tỉ lệ sở hữu và tỉ lệ biểu quyết lần lượt là 58,75% và 58,75% với giá trị chuyển nhượng 122.585.400.000 đồng. Tại 31/03/2026, công ty Donatraco không còn là công ty con mà được trình bày ở chi tiêu "đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" với tỷ lệ sở hữu của BVL là 6,51%.

(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, tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích lần lượt là 99,77% và 99,77%. 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. Trong năm 2025, Công ty TMG phát hành tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ lên 240 tỷ theo tỷ lệ sở hữu của cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ sở hữu của BVL vẫn là 99,77%

(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 31/12/2025, 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%. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(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.

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

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas		40.350.018.709
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	3.273.420.010
Khách hàng khác	1.620.000.000	
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	1.705.929.311	909.290.127
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hùng Đông	972.000.000	-
Công ty Cổ phần BV Invest	3.903.578.856	5.089.150.116
	11.474.928.177	49.621.878.962

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Các bên khác	106.043.799.298	14.924.528.271
Công ty Cổ phần VIKING Việt Nam	3.197.208.328	-
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VIVACO	2.947.342.561	
Hội đồng BTGPMB-HT&TĐC các dự án trên địa bàn huyện Thanh Ba	372.611.000	372.611.000
Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực Thanh Ba	53.575.158.800	-
Công ty cổ phần TG Capital	20.451.516.368	14.007.370.057
Công ty Cổ phần PJM	5.943.063.711	-
Công ty cổ phần xây dựng nội thất Lũng Lô	1.767.648.866	-
CÔNG TY CỔ PHẦN 3P POWER VIỆT NAM	761.536.998	-
CÔNG TY CỔ PHẦN SƠN VÀ XÂY LẮP BILGROUP	1.248.672.062	-
CÔNG TY TNHH CHIẾU SÁNG ĐIỆN TỬ ỨNG DỤNG	933.734.412	-
CÔNG TY TNHH HIWIN HONGKONG	958.866.600	-
Công ty cổ phần Tico Việt Nam	840.097.080	-
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ CÔNG NGHỆ ĐỨC	749.858.400	-
CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀN THIỆN NỘI THẤT ĐẠI DƯƠNG	1.658.663.100	-
Cty CP TM Và KD Chế biến Lâm sản Nam Hùng	80.000.000	80.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TRẦN GIA	1.745.479.974	
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI XÂY LẮP GIA LỘC	2.425.372.082	
CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ BIẾN GỖ HỢP THỊNH HÒA BÌNH	2.680.632.300	
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ THÍ NGHIỆM VÀ XÂY LẮP THÁI NGUYỄN	775.082.800	
Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Minh		51.150.001
Người bán khác	2.931.253.856	413.397.213
	106.043.799.298	14.924.528.271

5. Phải thu về cho vay

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

6. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
Các bên khác	220.718.471	-	898.556.864	-
Tạm ứng cho nhân viên	39.258.898	-	15.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	131.000.000	-	121.000.000	-
Phải thu khác	50.459.573	-	762.556.864	-
- Dự thu lãi tiền gửi			713.597.291	
- Phải thu khác	50.459.573	-	48.959.573	-
Bên liên quan	14.147.537.619	-	111.651.115.658	-
Công ty Cổ phần BV Invest	-	-	54.000.000.000	-
Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Diamond Hill Thái Nguyên		-	54.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	14.147.537.619	-	57.651.115.658	-
- Phải thu về cổ tức	-	-	55.965.000.000	-
- Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì (i)	14.147.537.619	-	1.686.115.658	-
+ Tiền gốc góp vốn	-	-		-
+ Tiền lãi, lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh của dự án	14.147.537.619	-	1.686.115.658	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG (tiền góp vốn theo tiến độ)	197.200.000.000			
	211.568.256.090	-	112.549.672.522	-

6.2. Dài hạn

Bên liên quan	-	-	-
Công ty Cổ phần BV Invest	54.000.000.000	-	-
+ Hợp tác kinh doanh dự án Diamond Hill Thái Nguyên	54.000.000.000	-	-
	54.000.000.000	-	-

7. Nợ xấu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	-	3.273.420.010	-
Công ty CP Thương mại và Kinh doanh chế biến lâm sản Nam	80.000.000	-	80.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Khang Minh	51.150.001	-	51.150.001	-
	3.404.570.011	-	3.404.570.011	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

8. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	17.227.896.478	-	11.967.959.163	-
Hàng hóa	7.483.999	-	-	-
	17.235.380.477	-	11.967.959.163	-

9. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng, cp trả trước khác...	353.038.635	305.495.633
	353.038.635	305.495.633

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**Phụ lục số 01****11. Phải trả người bán**

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Các bên khác	17.943.300.295	9.491.221.136
Công ty TNHH Đại Hồng Phúc	-	698.182.502
CÔNG TY CỔ PHẦN CHÈM MLS GIA LÂM	1.836.532.440	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Thịnh Cường	2.341.444.617	-
Công ty TNHH Sản Xuất Giống Cây Trồng Nông Lâm Nghiệp	698.182.502	-
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	4.451.556.418	4.742.917.595
Công ty TNHH Xây dựng Minh Hiếu	1.190.274.939	1.190.274.939
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐỨC	2.658.071.438	-
Công ty Cổ phần Xây lắp điện Bắc Giang	-	126.390.941
CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE	4.092.573.387	2.169.754.146
Phải trả người bán ngắn hạn khác	674.664.554	563.701.013
Bên liên quan	897.434.000	1.104.091.675
Công ty Cổ phần TG Capital	897.434.000	1.104.091.675
	18.840.734.295	10.595.312.811

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**12.1. Phải nộp**

	30/06/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	1.042.347.872	11.910.850.289	11.625.498.209	756.995.792
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	2.395.753.523	2.646.866.430	8.164.478.616	7.913.365.709
Thuế thu nhập cá nhân	429.832.705	855.218.086	1.036.248.109	610.862.728
Các loại thuế khác	-	-	-	-
	3.867.934.100	15.412.934.805	20.826.224.934	9.281.224.229

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(i): Bao gồm

Tổng số Thuế TNDN phải nộp trong kỳ theo báo cáo KQKD **5.782.120.247**- Thuế TNDN tương ứng với kết quả kinh doanh được chia từ dự án Tây Dĩnh Trì
được Areca nộp hộ 3.135.253.817

- Thuế thu nhập doanh nghiệp tương ứng các hoạt động kinh doanh khác phải nộp 2.646.866.430

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

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	418.299.649	576.639.649
Phải trả phải nộp khác	-	20.492.728
Tổng cộng	418.299.649	597.132.377
Dài hạn		
Phải trả dài hạn khác		
- <i>Góp vốn Dự án Thanh Ba</i>	<i>45.700.000.000</i>	
+ <i>Công ty Cổ phần BV Invest</i>	<i>36.000.000.000</i>	
+ <i>Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bách Việt</i>	<i>9.700.000.000</i>	
Tổng cộng	45.700.000.000	-

14. Vay và nợ thuê tài chính**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/06/2026	Tăng	Giảm	01/01/2026
Ngân hàng	-	-	-	-
Vay nợ DH đến hạn trả	41.731.204.653	66.781.782.748	59.999.311.654	34.948.733.559
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây	41.731.204.653	66.781.782.748	59.999.311.654	34.948.733.559
	41.731.204.653	66.781.782.748	59.999.311.654	34.948.733.559

Thông tin liên quan đến khoản vay ngắn hạn tại 30/06/2026

Hợp đồng cấp tín dụng số 360707.25.827.383853.TD kí ngày 11/12/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây và Công ty Cổ phần BV LAND:

- Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND

- Hạn mức phát hành bảo lãnh: 100.000.000.000 VND

- Thời hạn: Cho vay tối đa 6 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:

+ Hợp đồng tiền gửi số: 114.25.827.383853.TG.DN ngày 31/12/2025;

+ 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	30/06/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63%	679.894.940.000	63%	566.570.790.000
Công ty Cổ phần BV Asset	11%	116.205.260.000	11%	96.837.720.000
Công ty Cổ phần TG Capital	5%	53.388.720.000	5%	44.490.600.000
Các cổ đông khác	21%	223.446.010.000	21%	186.213.760.000
	100%	1.072.934.930.000	100%	894.112.870.000
15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026		Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu			
	Vốn góp đầu kỳ		1.072.934.930.000	
	Vốn góp tăng trong kỳ		-	
	Vốn góp cuối kỳ		1.072.934.930.000	
15.4. Cổ phiếu	30/06/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		107.293.493	
	Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		89.411.287	
	Cổ phiếu phổ thông		107.293.493	
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		89.411.287	
	Cổ phiếu phổ thông		107.293.493	
	Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		89.411.287	
15.5. Các quỹ của doanh nghiệp	Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành		10.000	
	30/06/2026		01/01/2026	
Quỹ đầu tư phát triển		-	-	

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Doanh thu bán hàng hóa	61.840.520.169	25.623.168.030
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.217.798.772	20.004.839.093
Doanh thu hợp đồng xây dựng	19.232.963.841	56.436.263.272
Doanh thu kinh doanh bất động sản	36.865.470.009	252.075.848.524
	135.156.752.791	354.140.118.919
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.217.798.772	20.004.839.093
Doanh thu kinh doanh bất động sản	36.865.470.009	252.075.848.524
	54.083.268.781	272.080.687.617

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Doanh thu thuần bán hàng hóa	61.840.520.169	25.623.168.030
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	17.217.798.772	20.004.839.093
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	19.232.963.841	56.436.263.272
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	36.865.470.009	252.075.848.524
	135.156.752.791	354.140.118.919
Trong đó, doanh thu thuần đối với các bên liên quan		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	17.217.798.772	20.004.839.093
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	36.865.470.009	252.075.848.524
	54.083.268.781	272.080.687.617

3. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Giá vốn hàng hóa	50.227.464.099	22.025.526.120
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.777.638.255	6.072.491.929
Giá vốn hợp đồng xây dựng	18.754.990.562	45.964.658.459
Giá vốn kinh doanh bất động sản	13.749.519.652	105.352.349.735
	89.509.612.568	179.415.026.243
Trong đó, Giá vốn đối với các bên liên quan		
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.777.638.255	4.954.116.755
Giá vốn kinh doanh bất động sản	13.749.519.652	105.352.349.735
	20.527.157.907	110.306.466.490

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.177.642.468	5.265.581.898
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	3.325.577.073	451.212.977
Doanh thu khác	329.407.372	310.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

	9.832.626.913	6.026.794.875
5. Chi phí tài chính		
	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền vay	4.872.601.814	3.840.516.581
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	9.142.488.788	3.392.089.587
Chi phí bán chứng khoán	60.355.330	267.561.560
	14.075.445.932	7.500.167.728
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí bán hàng dự án	5.695.954.259	30.485.674.867
Chi phí khác bằng tiền	22.966.110	-
	5.718.920.369	30.485.674.867
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	4.346.251.145	3.958.520.634
Chi phí đồ dùng văn phòng	78.948.739	68.228.915
Chi phí khấu hao TSCĐ	57.017.880	108.099.678
Thuế, phí và lệ phí	58.364.137	5.783.224
Chi phí dự phòng		654.684.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.055.012.130	1.227.673.856
Chi phí bằng tiền khác	415.053.688	584.401.503
	7.010.647.719	6.607.391.812
7. Thu nhập khác		
	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Phạt vi phạm hợp đồng	345.061.177	16.450.000
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả		-
Thu nhập khác dự án	112.502.576	52.902.813
	457.563.753	69.352.813
Trong đó, Thu nhập khác đối với các bên liên quan		
Thu nhập khác dự án	112.502.576	52.902.813
		-
	112.502.576	52.902.813
8. Chi phí khác		
	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	-	438.167
Chi phí khác dự án	79.066.483	8.251.020
	79.066.483	8.689.187
Trong đó, Chi phí khác đối với các bên liên quan		
Chi phí khác dự án		8.251.020
		-
	-	8.251.020

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN không bao gồm phần lợi nhuận được chia dự án	13.461.939.022	136.219.316.770
Các khoản điều chỉnh tăng	102.393.126	59.384.057
<i>Khoản chi không được trừ</i>	<i>102.393.126</i>	<i>59.384.057</i>
Các khoản điều chỉnh giảm ()	(330.000.000)	(310.000.000)
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(330.000.000)</i>	<i>(310.000.000)</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN	13.234.332.148	135.968.700.827
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	2.646.866.430	27.193.740.164
Chi phí thuế TNDN phải nộp tương ứng với lợi nhuận được chia từ dự án Tây Dĩnh Trì (được Areca nộp hộ)	3.135.253.817	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.782.120.247	27.193.740.164

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**3. Thông tin về các bên liên quan****3.1. Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Công ty Mẹ
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 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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hùng Đông	Công ty liên kết của Công ty Con
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

Nội dung/ Bên liên quan	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt		
Nhận tiền góp vốn - DA Thanh ba	9.700.000.000	-
Công ty Cổ phần BV Asset		
Mua hàng hóa, dịch vụ	781.212.142	398.682.333
Thanh toán công nợ	428.643.285	
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần BV Invest	-	1.500.000.000
Công ty Cổ phần TG Capital		
Mua hàng hóa, dịch vụ	91.028.772	9210051271
Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	7.639.266.758	

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Công ty Cổ phần BV Invest

Cung cấp dịch vụ	12.447.497.579	942.349.739
Thanh toán công nợ	13.633.068.839	
Góp vốn - DA Thanh Ba	36.000.000.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HƯNG ĐÔNG

Cung cấp dịch vụ	1.944.000.000	
Thu tiền hàng hóa, dịch vụ	972.000.000	-
Cung cấp dịch vụ	2.826.081.070	9750226572
Thu hồi công nợ	2.029.441.886	
Lãi cho vay	-	673.828.767
Lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì	15.591.311.364	52.434.792.168

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 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc				
1	Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	657.000.000	607.620.000
3	Khuông Hải Ninh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	585.365.000	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 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
4	Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2025)	431.642.857	503.703.000
5	Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập	-	12.000.000
6	Vũ Thị Hà	Thành viên HĐQT đồng thời là thành viên UBKT theo nghị quyết HĐQT ngày 25/04/2025)	-	147.810.000
			1.674.007.857	1.928.108.800

Thu nhập của Ủy Ban Kiểm Toán

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
4	Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	-	6.000.000
			-	12.000.000

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 31/12/2025 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 2025 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 29 tháng 7 năm 2026

Tổng Giám đốc

Lý Tuấn Anh

Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2026	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	353.265.000	3.353.920.314
Số dư 30/06/2026	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	353.265.000	3.353.920.314
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2026	150.000.000	1.775.350.487	540.279.145	345.323.125	2.810.952.757
Khấu hao trong kỳ	-	57.017.880	3.430.548	7.941.875	68.390.303
Số dư 30/06/2026	150.000.000	1.832.368.367	543.709.693	353.265.000	2.879.343.060
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	-	527.592.850	7.432.832	7.941.875	542.967.557
Tại ngày 30/06/2026	-	470.574.970	4.002.284	-	474.577.254

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 01/01/2025	827.883.000.000	(619.229.224)	10.213.427.769	104.927.026.112	942.404.224.657
Lãi/(lỗ) trong kỳ				63.512.559.646	63.512.559.646
Giảm vốn trong kỳ					-
Phân phối lợi nhuận					-
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển					-
Số dư 30/06/2025	827.883.000.000	(619.229.224)	10.213.427.769	168.439.585.758	1.005.916.784.303
Số dư 01/01/2026	894.112.870.000	(677.456.497)		301.078.033.439	1.194.513.446.942
Tăng vốn trong kỳ	178.822.060.000				178.822.060.000
Lãi/(lỗ) trong kỳ				23.271.130.139	23.271.130.139
Tăng khác					-
Giảm vốn trong kỳ				(3.030.262.831)	(3.030.262.831)
Phân phối lợi nhuận (i)				(178.822.060.000)	(178.822.060.000)
Số dư 30/06/2026	1.072.934.930.000	(677.456.497)	-	142.496.840.747	1.214.754.314.250

(i) Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 31/03/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Trích lập quỹ phúc lợi (0,6% LNST)	1.519.690.487,00
- Trích lập quỹ khen thưởng (0,6% LNST còn lại)	1.510.572.344,00
- Chia cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu (tỷ lệ 20% vốn điều lệ tại thời điểm phát hành)	214.586.986.000