

Số/No. 38./2026/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 28 tháng 08. năm 2026
Hanoi, August 28, 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) bán niên năm 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 Semi-annual Financial Statements for 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 bán niên năm 2026/ *Semi-annual Financial Statements for 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 28/08/2026 tại đường dẫn <https://bvland.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh>

This information was published on the company's website on: 28/08/2026 at the link: <https://bvland.vn/en/danh-muc-quan-he-co-dong/financial-report/>

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
(đã được soát xét)



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét	
Báo cáo tình hình tài chính riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11-39



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Công ty

Công ty Cổ phần BV Land.

Thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0102983609 ngày 21/10/2008.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 24 ngày 12/06/2026
Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở

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

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Ông Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch
Ông Lý Tuấn Anh	Thành viên
Ông Phạm Trọng Bình	Thành viên
Bà Khương Hải Ninh	Thành viên
Bà Vũ Thị Hà	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc
Ông Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc
Bà Khương Hải Ninh	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban kiểm toán

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Ông Phạm Trọng Bình	Chủ tịch UBKT
Bà Vũ Thị Hà	Thành viên UBKT

Đại diện theo pháp luật

Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc 



Lý Tuấn Anh

Số: 619 /BCKT-TC/AVA

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land, được lập ngày 26/08/2026, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần BV Land tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Trần Trí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số

0895-2023-126-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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		540.462.030.283	453.429.671.725
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	265.689.811.343
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 ngắn hạn	123		51.895.763.642	170.713.597.291
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		379.682.413.554	172.572.604.259
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	14.519.220.077
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	265.568.256.090	111.836.075.231
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(3.404.570.011)	(3.404.570.011)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	17.361.792.645	11.967.959.163
1. Hàng tồn kho	141		17.361.792.645	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		801.640.712.943	801.685.508.344
I. Tài sản cố định	220		474.577.254	542.967.557
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	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)
II. 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
III. Tài sản dài hạn khác	270		23.594.902	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9	23.594.902	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.342.102.743.226	1.255.115.180.069

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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		127.332.454.425	60.601.733.127
I. Nợ ngắn hạn	310		81.632.454.425	60.601.733.127
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	18.816.734.295	10.190.004.617
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		11.449.095.002	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	3.862.594.406	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	316		51.449.430	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	418.299.649	597.132.377
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	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.12	45.700.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.214.770.288.801	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	412		(677.456.497)	(677.456.497)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		142.512.815.298	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		23.287.104.690	253.281.747.797
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.342.102.743.226	1.255.115.180.069

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 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	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	135.156.752.791	354.140.118.919
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		135.156.752.791	354.140.118.919
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	89.509.612.568	179.415.026.243
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		45.647.140.223	174.725.092.676
5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	9.832.626.913	6.026.794.875
7. Chi phí tài chính	23	VI.4	14.075.445.932	7.500.167.728
Trong đó: Chi phí đi vay	24		4.872.601.814	3.840.516.581
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	5.718.920.369	30.485.674.867
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6.990.679.530	6.607.391.812
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.694.721.305	136.158.653.144
11. Thu nhập khác	31	VI.6	457.563.753	69.352.813
12. Chi phí khác	32	VI.7	79.066.483	8.689.187
13. Lợi nhuận khác	40		378.497.270	60.663.626
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.073.218.575	136.219.316.770
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5.786.113.885	27.193.740.164
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.287.104.690	109.025.576.606

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 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		29.073.218.575	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, tài chính	05		(6.507.049.840)	(5.575.581.898)
- Chi phí đi 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		36.647.432.357	138.687.204.544
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(65.886.358.932)	3.062.793.380
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.393.833.482)	(1.110.999.748)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		59.380.352.104	(20.004.145.162)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(71.137.904)	(36.118.222)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.421.101.821)	(11.724.751.795)
- Chi phí đi 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		8.134.271.892	101.598.659.748
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		120.000.000.000	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	38.000.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(197.200.000.000)	(112.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		61.289.883.489	(10.398.389.001)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.910.116.511)	(84.398.389.001)

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		(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		1.713.412.752	926.890.905

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lưu



Nguyễn Đức Lưu



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

Vốn điều lệ: 1.072.934.930.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 107.293.493 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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;

Tur vản, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tur vản 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 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 BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng

cho 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.

Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	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 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,...).
Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	6,51%	6,51%	

6. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ

Tại ngày 30/06/2026, số cán bộ nhân viên là: 56 người.

Tại ngày 01/01/2026, số cán bộ nhân viên là: 63 người.

7. 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. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc ngày 30/6/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Thay đổi trong các chính sách kế toán và trình bày Báo cáo tài chính

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/5/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15/11/2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 200/2014/TT-BTC.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ phù hợp với từng nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ theo quy định hiện hành. Tỷ giá ghi sổ được xác định theo phương pháp đích danh hoặc bình quân gia quyền.

Khi mua, bán ngoại tệ, tỷ giá áp dụng là tỷ giá quy định trong hợp đồng giữa Công ty và ngân hàng thương mại. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; riêng tiền gửi ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá của ngân hàng nơi mở tài khoản. Các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng khó đòi không được đánh giá lại phần giá trị đã được dự phòng.

Trường hợp ngân hàng thương mại không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ phát sinh giao dịch, Công ty sử dụng một đồng tiền trung gian để quy đổi theo quy định hiện hành và áp dụng nhất quán trong kỳ kế toán.

2. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền là lãi suất cho vay phổ biến của các ngân hàng thương mại tại thời điểm giao dịch. Trường hợp không xác định được lãi suất này, Công ty sử dụng lãi suất vay vốn ước tính đối với công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong điều kiện hoạt động kinh doanh bình thường.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và các tổ chức khác, tiền đang chuyển, ngoại tệ và các khoản tiền khác theo quy định. Vàng tiền tệ (nếu có) là vàng được nắm giữ với mục đích cất trữ giá trị và không bao gồm vàng được phân loại là hàng tồn kho. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay và các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm mục đích thu lãi, không bao gồm các công cụ phái sinh. Các khoản đầu tư này được trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và trích lập dự phòng tổn thất (nếu có). Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo nguyên tắc kế toán chênh lệch tỷ giá hối đoái.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc tại thời điểm Công ty có quyền sở hữu, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản tại thời điểm góp vốn.

Công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được xác định trên cơ sở quyền kiểm soát, quyền đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể của Công ty đối với đơn vị được đầu tư, căn cứ chủ yếu vào tỷ lệ quyền biểu quyết và các thỏa thuận có liên quan.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản lợi nhuận được chia từ lợi nhuận lũy kế phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính; các khoản phân phối khác được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư và thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư (nếu có) theo quy định hiện hành.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu bao gồm phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ có dấu hiệu không thu hồi được hoặc khó có khả năng thu hồi theo quy định hiện hành.

6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế và sản phẩm dở dang có thời gian thu hồi hoặc luân chuyển trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, Công ty trình bày là tài sản dài hạn.

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 hạch toán hàng tồn kho

Tính giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các khoản có giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc theo quy định hiện hành.

Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu

Nguyên liệu, vật liệu xuất dùng được phân bổ cho các đối tượng sử dụng trên cơ sở mức độ sử dụng thực tế, định mức tiêu hao, khối lượng sản phẩm sản xuất hoặc các tiêu thức phù hợp khác, bảo đảm phản ánh hợp lý và nhất quán chi phí nguyên liệu, vật liệu vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, các tài sản này được phản ánh theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của tài sản được vốn hóa vào nguyên giá TSCĐ.

Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng. Công ty xem xét thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao định kỳ; các thay đổi (nếu có) được áp dụng cho năm hiện hành và các kỳ tiếp theo theo quy định hiện hành.

Thời gian khấu hao được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06-20 năm
- Máy móc, thiết bị	05-15 năm
- Phương tiện vận tải	05-10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03-10 năm

8. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh

Trường hợp doanh nghiệp là bên có quyền đồng kiểm soát BCC**a) Hình thức tài sản đồng kiểm soát**

Công ty ghi nhận phần tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí thuộc quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát được ghi nhận theo bản chất của tài sản góp vốn. Các khoản nợ phải trả, doanh thu, thu nhập và chi phí phát sinh từ hoạt động hợp tác kinh doanh được ghi nhận tương ứng với phần quyền lợi và nghĩa vụ mà Công ty được hưởng hoặc phải chịu.

Đối với tài sản góp vốn không chuyển quyền sở hữu thành tài sản đồng sở hữu của các bên tham gia hợp tác kinh doanh, Công ty tiếp tục ghi nhận tài sản trên sổ kế toán và theo dõi chi tiết việc quản lý, sử dụng tài sản. Trường hợp tài sản góp vốn được chuyển thành tài sản đồng sở hữu, việc ghi nhận và hạch toán được thực hiện theo phần giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty.

b) Hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, Công ty ghi nhận các tài sản góp vốn thuộc quyền kiểm soát của mình, các khoản nợ phải trả, doanh thu được hưởng và chi phí phải gánh chịu theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Các chi phí phát sinh riêng của bên tham gia hợp tác kinh doanh được ghi nhận bởi bên đó. Các khoản doanh thu, chi phí chung được phân bổ cho các bên trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng và được ghi nhận tương ứng vào doanh thu, chi phí của từng bên.

Trường hợp hợp đồng quy định phân chia sản phẩm, Công ty ghi nhận phần sản phẩm được chia theo các thỏa thuận và chứng từ xác nhận giữa các bên tham gia hợp đồng.

c) Hình thức chia lợi nhuận sau thuế

Đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hình thức chia lợi nhuận sau thuế, các bên tham gia được hưởng lợi nhuận hoặc chịu lỗ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Một bên được chỉ định thực hiện kế toán, theo dõi riêng kết quả hoạt động của BCC và thực hiện các nghĩa vụ thuế theo quy định.

Doanh thu và chi phí phát sinh từ BCC được ghi nhận để xác định kết quả hoạt động của hợp đồng. Trên Báo cáo tài chính, Công ty chỉ ghi nhận phần doanh thu, chi phí, lợi nhuận hoặc lỗ tương ứng với quyền lợi và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng.

Các giao dịch liên quan đến BCC được kế toán theo nguyên tắc tương tự hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát.

Trường hợp doanh nghiệp là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC

Đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty được hưởng lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC, các giao dịch được ghi nhận theo bản chất của hợp đồng.

Trường hợp Công ty là bên thực hiện kế toán cho BCC, toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC được ghi nhận trên Báo cáo tài chính của Công ty theo quy định hiện hành.

Trường hợp Công ty tham gia BCC và được hưởng lợi ích cố định, khoản lợi ích được ghi nhận là doanh thu cho thuê tài sản hoặc thu nhập từ cho vay, tùy theo bản chất của tài sản hoặc nguồn vốn góp vào BCC.

9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi đã phát sinh nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm trả trước, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ theo quy định hiện hành.

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp và thời gian phù hợp với tính chất, mức độ thu hồi lợi ích kinh tế của từng khoản chi phí. Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo giá trị phát sinh, giá trị đã phân bổ và giá trị còn lại chưa phân bổ.

Các khoản chi phí liên quan đến một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn. Các khoản chi phí mang lại lợi ích kinh tế cho nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ liên quan.

10. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Phải trả người bán bao gồm các khoản nợ phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và các giao dịch có tính chất thương mại khác với nhà cung cấp. Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn thanh toán, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại. Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ và được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng khi có bằng chứng cho thấy nghĩa vụ thanh toán có khả năng phát sinh.

11. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức, lợi nhuận phải trả được ghi nhận là nợ phải trả khi việc phân phối lợi nhuận đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan. Giá trị ghi nhận là số tiền phải thanh toán cho các cổ đông, thành viên góp vốn hoặc chủ sở hữu.

Công ty theo dõi thời hạn thanh toán, tình hình thanh toán và năm tài chính của lợi nhuận được sử dụng để phân phối đối với từng khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả khi có thể xác định được. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được phê duyệt sau ngày kết thúc kỳ kế toán không được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán mà được trình bày là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí đã phát sinh liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận hoặc các nghĩa vụ phải thanh toán trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ để thanh toán tại ngày báo cáo. Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở ước tính hợp lý, phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Các khoản chi phí phải trả được rà soát và quyết toán với chi phí thực tế phát sinh. Chênh lệch giữa số đã trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận điều chỉnh vào chi phí trong kỳ phát sinh chênh lệch.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản doanh thu đã thu tiền nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như doanh thu cho thuê tài sản nhận trước và các khoản doanh thu nhận trước khác chưa đủ điều kiện ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hiện tại.

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận theo số tiền đã thu và được phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm các khoản tiền nhận trước của khách hàng đối với hàng hóa, dịch vụ chưa cung cấp và các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

14. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ đó có khả năng làm giảm sút lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

Dự phòng phải trả được xác định trên cơ sở giá trị ước tính hợp lý nhất của khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ tại ngày báo cáo. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty rà soát các khoản dự phòng phải trả đã ghi nhận. Trường hợp số dự phòng phải trả phải lập lớn hơn số dự phòng hiện có chưa sử dụng thì phần chênh lệch được trích lập bổ sung; trường hợp số dự phòng phải trả phải lập nhỏ hơn số dự phòng hiện có chưa sử dụng thì phần chênh lệch được hoàn nhập.

15. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng được chuyển sang các kỳ sau khi có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nghĩa vụ liên quan được thanh toán theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm khi không còn khả năng thu được lợi ích kinh tế tương ứng; đồng thời được ghi nhận bổ sung khi có đủ căn cứ cho thấy lợi nhuận tính thuế trong tương lai sẽ cho phép thu hồi tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh từ sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này, ngoại trừ các trường hợp không phải ghi nhận theo quy định của chuẩn mực kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các khoản chênh lệch tạm thời được hoàn nhập theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được điều chỉnh tương ứng với sự thay đổi của các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

16. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuế tài chính

Các khoản vay và nợ thuế tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế nhận được, sau khi trừ các chi phí trực tiếp liên quan đến việc thu xếp khoản vay (nếu có). Các chi phí này được phân bổ vào chi phí tài chính trong suốt thời hạn của khoản vay theo phương pháp phù hợp. Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Các khoản vay và nợ thuế tài chính được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán còn lại tại ngày báo cáo. Nợ thuế tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuế, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

Các khoản vay và nợ thuế tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái áp dụng tại ngày báo cáo.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được vốn hóa bao gồm lãi vay, các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc vay vốn. Đối với khoản vay riêng phục vụ đầu tư xây dựng tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư, chi phí lãi vay được vốn hóa trong thời gian xây dựng, kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Công ty không vốn hóa chi phí đi vay phát sinh từ các khoản vay phục vụ thi công, xây dựng công trình hoặc tài sản cho khách hàng.

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**18.1. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp và được phản ánh theo mệnh giá cổ phiếu phát hành.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu sau khi trừ các chi phí phát hành liên quan.

Quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là một cấu phần vốn chủ sở hữu, được xác định tại thời điểm phát hành trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu. Khi trái phiếu đáo hạn hoặc được chuyển đổi, giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển theo quy định hiện hành.

Vốn khác của chủ sở hữu bao gồm các khoản vốn được bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu tặng, chênh lệch từ các giao dịch dưới sự kiểm soát chung, chênh lệch đánh giá lại tài sản và các khoản khác được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được ghi nhận khi tài sản được đánh giá lại theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật. Giá trị tài sản sau đánh giá lại được xác định theo quy định pháp luật có liên quan.

Các khoản chênh lệch phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản được ghi nhận và xử lý theo quy định hiện hành. Chênh lệch đánh giá lại tài sản không bao gồm các khoản phát sinh từ việc góp vốn bằng tài sản hoặc tổ chức lại doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

18.2. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp còn lại của doanh nghiệp sau khi thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức, phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ theo quyết định của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cũng bao gồm các khoản điều chỉnh hồi tố do thay đổi chính sách kế toán hoặc sửa chữa sai sót trọng yếu của các kỳ trước. Việc ghi nhận và phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở kết quả kinh doanh và các quyết định phân phối lợi nhuận hợp pháp của Công ty.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**19.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****Doanh thu bán hàng**

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm:

- Giá trị doanh thu ghi trong hợp đồng;
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm, tiền thưởng và các khoản thanh toán khác được xác định đáng tin cậy;
- Các khoản bồi hoàn chi phí từ khách hàng hoặc bên thứ ba không bao gồm trong giá trị hợp đồng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

- Đối với hợp đồng thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu được ghi nhận theo phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán khi kết quả hợp đồng được ước tính đáng tin cậy;
- Đối với hợp đồng thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí được ghi nhận theo phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Khi kết quả hợp đồng không thể ước tính đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với phần chi phí đã phát sinh có khả năng thu hồi;
- Chi phí hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

Doanh thu bán BĐSĐT

Công ty ghi nhận doanh thu bán bất động sản khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã hoàn thành và bàn giao bất động sản cho người mua, đồng thời chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch.

Trường hợp khách hàng tự thực hiện hoàn thiện nội thất, doanh thu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành và bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, doanh thu được ghi nhận khi nền đất đã được bàn giao và hợp đồng không hủy ngang, đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch;
- Đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự

Công ty xác định và ghi nhận doanh thu trên cơ sở bản chất của hợp đồng và các quyền, nghĩa vụ của các bên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và chế độ kế toán hiện hành.

Tùy theo đặc điểm của giao dịch, Công ty xem xét và tách biệt các cấu phần liên quan trong hợp đồng, bao gồm:

- Cấu phần bán hàng;
- Cấu phần cho thuê;
- Cấu phần tài chính (nếu có);
- Các cấu phần khác có liên quan.

Doanh thu của từng cấu phần được ghi nhận theo chính sách kế toán phù hợp với bản chất của giao dịch. Công ty thuyết minh trên Báo cáo tài chính về chính sách kế toán áp dụng, bản chất của hợp đồng và phương pháp hạch toán được áp dụng.

19.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Thu nhập từ tiền lãi như lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu và các khoản lãi khác;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia phát sinh sau ngày đầu tư;
- Thu nhập từ chuyển nhượng, thanh lý các khoản đầu tư tài chính;
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái, bao gồm lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và lãi bán ngoại tệ;
- Các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận theo các nguyên tắc sau:

- Đối với chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, doanh thu được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá bán và giá vốn;
- Đối với hoạt động mua, bán ngoại tệ, doanh thu được ghi nhận theo số lãi thuần từ giao dịch;
- Lãi tiền gửi được ghi nhận theo thời gian và không bao gồm lãi phát sinh từ việc đầu tư tạm thời nguồn vốn vay riêng được vốn hóa;
- Lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp chỉ được ghi nhận khi có khả năng thu hồi và khoản gốc không thuộc đối tượng phải trích lập dự phòng;
- Lãi trái phiếu, cổ tức và lợi nhuận được chia chỉ được ghi nhận đối với phần phát sinh sau ngày đầu tư;
- Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính và không làm tăng giá trị khoản đầu tư, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

19.3. Thu nhập khác

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định;
- Chênh lệch lãi từ đánh giá lại tài sản, vật tư, hàng hóa khi góp vốn hoặc đầu tư;
- Thu nhập từ các giao dịch bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế được giảm hoặc hoàn sau khi đã ghi nhận;
- Tiền phạt, tiền bồi thường thu từ khách hàng hoặc bên thứ ba;
- Các khoản nợ khó đòi đã xử lý nay thu hồi được;
- Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ nợ hoặc không còn nghĩa vụ thanh toán;
- Tiền thưởng, quà biếu, quà tặng và các khoản tài trợ nhận được;
- Giá trị hàng khuyến mại được hưởng không phải hoàn trả;
- Các khoản thu nhập khác phát sinh ngoài hoạt động kinh doanh thông thường của doanh nghiệp.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ phát sinh trong cùng kỳ với doanh thu được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp phát sinh liên quan đến doanh thu của các kỳ trước nhưng trước ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ được lập báo cáo;

Trường hợp phát sinh sau ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và bao gồm giá vốn của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh.

Công ty áp dụng nguyên tắc thận trọng trong việc ghi nhận giá vốn hàng bán. Các khoản tổn thất hàng tồn kho, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung vượt mức bình thường không được tính vào giá trị hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát sau khi trừ các khoản bồi thường (nếu có) được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng đối với các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được và giá gốc của hàng tồn kho.

Các khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và các khoản thuế đã tính vào giá trị hàng mua nhưng được hoàn lại theo quy định được ghi giảm giá vốn hàng bán.

22. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, lỗ chênh lệch tỷ giá, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, dự phòng tổn thất đầu tư, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, chiết khấu thanh toán và các chi phí liên quan đến hoạt động tài chính khác.

Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu không đủ điều kiện vốn hóa được ghi nhận vào chi phí tài chính và phân bổ phù hợp với thời hạn của khoản vay hoặc trái phiếu;

Chi phí lãi của trái phiếu chuyển đổi được xác định theo phương pháp lãi suất thực và ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ;

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả được ghi nhận là chi phí tài chính theo bản chất của giao dịch.

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

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ như chi phí nhân viên, quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng, vận chuyển, bảo quản, đóng gói, bảo hành và các chi phí liên quan khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp như chi phí nhân viên quản lý, vật liệu và công cụ văn phòng, khấu hao tài sản cố định, thuế, phí, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và các chi phí quản lý khác.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

24. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định và bất động sản đầu tư được ghi giảm khi thanh lý, nhượng bán hoặc khi không còn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản.

Lãi hoặc lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần thu được và giá trị ghi sổ của tài sản.

Khoản lãi hoặc lỗ phát sinh được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

25. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu được ghi nhận theo quy định hiện hành; đồng thời doanh nghiệp ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng (nếu có).

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này theo quy định hiện hành.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ
 nhưng không bị hạn chế sử dụng

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	94.905.405	1.751.043
Tiền gửi không kỳ hạn	918.416.251	2.705.035.234
Tương đương tiền	700.091.096	-
Gốc	700.000.000	-
Lãi	91.096	-
	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	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
BSR - CTCP Lọc hóa Dầu Bình Sơn	14.055.344.368	-	14.925.440.506	884.630.506
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
HPG - CTCP Tập đoàn Hòa Phát	6.305.924.833	411.024.833	14.197.746.133	469.746.133
MWG - CTCP Đầu tư Thế giới Di động	14.218.849.952	777.839.952	17.350.136.582	-
VCI - CTCP Chứng khoán Vietcap	9.522.160.855	2.290.210.855	9.522.160.855	1.756.160.855
FRT - CTCP 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
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	-	-
PVS - Tổng CTCP Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	8.091.660.200	852.660.200	-	-
VHC - CTCP Vĩnh Hoàn	3.615.709.226	259.909.226	-	-
	104.454.800.882	15.197.756.514	101.033.699.061	6.057.485.009

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Giá trị hợp lý	30/06/2026	01/01/2026
Giá trị hợp lý	93.555.700.000	94.976.214.052
	93.555.700.000	94.976.214.052

Tại ngày 30/06/2026, giá trị hợp lý của cổ phiếu niêm yết được tính dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán ngày giao dịch gần nhất tại ngày báo cáo.

2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	51.895.763.642	-	170.713.597.291	-
<i>Gốc</i>	50.000.000.000	-	170.000.000.000	-
<i>Lãi</i>	1.895.763.642	-	713.597.291	-
	51.895.763.642	-	170.713.597.291	-

(i) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây. Bao gồm:

- Hợp đồng tiền gửi số 114.25.827.383853.TG.DN ngày 31/12/2025. Số tiền gửi: 42.000.000.000 đồng, lãi suất 7,5%, thời hạn: 6 tháng.

- Hợp đồng tiền gửi số 96.25.827.383853.TG.DN ngày 16/12/2025 và phụ lục Hợp đồng tiền gửi số 96.25.827.383853.TG.DN.PLTG ngày 14/04/2026. Số tiền gửi: 8.000.000.000 đồng, lãi suất 7,5%, thời hạn: 6 tháng. Hợp đồng này được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây.

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty CP BV Invest (i)	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 Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (iv)	112.000.000.000	-	112.000.000.000	-
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (v)	12.144.028.169	-	12.144.028.169	-
	801.142.540.787	-	801.142.540.787	-

(i) 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 30/06/2026, 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.

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

- (iii) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG là 240.000.000.000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 23.944.000 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.
- (iv) 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.
- iv) Tổng vốn góp của Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco) là 80.000.000.000 đồng. Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty Cổ phần BV Land (BV Land) sở hữu 520.700 cổ phần tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích 6,51% và 6,51%. Ngành nghề kinh doanh chính của Donatraco là 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 chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán, do chưa có hướng dẫn cụ thể, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
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	3.273.420.010	3.273.420.010
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Hoa Lâm	648.000.000	-	-	-
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 BV Invest	3.903.578.856	-	5.089.150.116	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Tây Bắc Bắc Ninh	972.000.000	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hùng Đông	972.000.000	-	-	-
	11.474.928.177	3.273.420.010	49.621.878.962	3.273.420.010

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
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 VIKING Việt Nam	3.197.208.328	
Công ty Cổ phần PJM	5.943.063.711	
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	22.373.091.090	8.089.019
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần TG Capital	20.451.516.368	14.007.370.057
	106.043.799.298	14.519.220.077

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDTầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**5. Phải thu khác**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Bên khác				
Ký quỹ ngắn hạn khác	131.000.000	-	121.000.000	-
Phải thu khác	89.718.471	-	63.959.573	-
Tạm ứng	39.258.898	-	15.000.000	-
BHXXH dư nợ	48.959.573	-	48.959.573	-
Phải trả khác dư nợ	1.500.000	-	-	-
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần BV Invest	54.000.000.000	-	54.000.000.000	-
- Hợp tác kinh doanh dự án Diamond Hill Thái Nguyên (gốc) (i)	54.000.000.000	-	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 và lợi nhuận được chia		-	55.965.000.000	-
- Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì	14.147.537.619	-	1.686.115.658	-
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Hạ Tầng TMG (ii)	197.200.000.000	-	-	-
	265.568.256.090	-	111.836.075.231	-

(i) 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/HĐQT-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. Theo thỏa thuận hợp tác giữa BV Invest và BV Land, BV Invest dự kiến đầu tư 294 tỉ đồng, BV Land dự kiến đầu tư 130 tỉ đồng. Tổng vốn đầu tư thực tế sẽ được các Bên tổng hợp và ghi nhận vào định kỳ hàng quý và tại thời điểm quyết toán Hợp đồng. Lợi nhuận được phân chia dựa vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ đầu tư của các bên.

(ii) Số tiền mua cổ phần do Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu. Theo phương án mua, Công ty CP BV Land được đăng ký mua là 28.942.310 cổ phần. Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG chưa kết thúc đợt tăng vốn.

6. Nợ xấu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Công ty CP Đầu tư Rivera	3.273.420.010	-	3.273.420.010	-
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	-
	3.404.570.011	-	3.404.570.011	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LANDTầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**7. Hàng tồn kho**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	17.194.563.146	-	11.967.959.163	-
	17.361.792.645	-	11.967.959.163	-

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

9. Chi phí chờ phân bổ**9.1. Ngắn hạn**

	30/06/2026	01/01/2026
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	353.038.635	305.495.633
	353.038.635	305.495.633

9.2. Dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.594.902	-
	23.594.902	-

10. Phải trả người bán**10.1. Ngắn hạn**

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Sản Xuất Giống Cây Trồng Nông Lâm Nghiệp	698.182.502	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 Xây lắp điện Bắc Giang	57.189.666	126.390.941
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thịnh Cường	2.341.444.617	-
Công Ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Và Đô Thị Đường Sắt	2.658.071.438	-
Khách hàng khác	3.327.441.328	158.392.819
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần BV Life	4.092.573.387	2.169.754.146
Công ty Cổ phần TG Capital	-	1.104.091.675
	18.816.734.295	10.190.004.617

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/06/2026	Thực nộp	Phải nộp	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	1.041.014.539	1.784.532.452	2.068.551.199	756.995.792
Thuế thu nhập doanh nghiệp(i)	2.399.747.161	8.164.478.616	2.650.860.068	7.913.365.709
Thuế thu nhập cá nhân	421.832.706	1.039.591.342	850.561.320	610.862.728
	3.862.594.406	10.988.602.410	5.569.972.587	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,
 Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Trong đó:**(i) Tổng số Thuế TNDN phải nộp trong kỳ theo báo cáo KQKD:**

- 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	2.650.860.068
	5.786.113.885

11.1. Phải nộp

	30/06/2026	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	1.041.014.539	756.995.792
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.399.747.161	7.913.365.709
Thuế thu nhập cá nhân	421.832.706	610.862.728
	3.862.594.406	9.281.224.229

12. Phải trả khác**12.1. Ngắn hạn****Bên khác**

Kinh phí công đoàn; Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	418.299.649	576.639.649
Phải trả phải nộp khác	-	20.492.728
	418.299.649	597.132.377

12.2. Dài hạn**Bên khác**

Góp vốn dự án Thanh Ba (i)	45.700.000.000	-
Công ty Cổ phần BV Invest	36.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bách Việt	9.700.000.000	-
	45.700.000.000	-

(i) Hợp đồng hợp tác ngày 17/05/2022 giữa Công ty CP BV Land, Công ty CP Tập đoàn Bách Việt và Công ty CP đầu tư xây dựng Lilama (nay là Công ty Cổ phần BV Invest) về việc thực hiện dự án Khu nhà ở đô thị Thanh Ba tại thị trấn Thanh Ba và xã Đồng Xuân, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ. Kết quả hợp tác sẽ được chia sẻ cho các bên góp vốn theo số vốn thực tế đã góp của mỗi bên,

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

13. Vay và nợ thuê tài chính**13.1. Vay ngắn hạn**

	30/06/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay ngắn hạn	41.731.204.653	59.999.311.654	66.781.782.748	34.948.733.559
Ngân hàng	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây (i)	41.731.204.653	59.999.311.654	66.781.782.748	34.948.733.559
	41.731.204.653	59.999.311.654	66.781.782.748	34.948.733.559

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;

(i) - 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: 84.25.827.383853.TG.DN ngày 01/12/2025;

+ 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.

14. Vốn chủ sở hữu**14.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Phụ lục số 02

14.2. 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	63,37	679.894.940.000	63,37	566.570.790.000
Công ty Cổ phần BV Asset	10,83	116.205.260.000	10,83	96.837.720.000
Công ty Cổ phần TG Capital	4,98	53.388.720.000	4,98	44.490.600.000
Cổ đông khác	20,83	223.446.010.000	20,83	186.213.760.000
	100,00	1.072.934.930.000	100,00	894.112.870.000

14.3. 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	894.112.870.000	827.883.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	178.822.060.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.072.934.930.000	827.883.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

14.4. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	107.293.493	89.411.287
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	107.293.493	89.411.287
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	107.293.493	89.411.287
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

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

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. 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

3. 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	6.176.941.888	5.265.581.898
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	3.325.577.073	451.212.977
Cổ tức, lợi nhuận được chia	330.107.952	310.000.000
	9.832.626.913	6.026.794.875

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí đi vay	4.872.601.814	3.840.516.581
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	9.140.271.505	3.392.089.587
Chi phí lưu ký, chi phí bán chứng khoán	62.572.613	267.561.560
	14.075.445.932	7.500.167.728

5. 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 dịch vụ mua ngoài	5.700.194.912	30.485.674.867
Chi phí khác bằng tiền	18.725.457	-
	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 dụng cụ, đồ dùng	47.608.127	68.228.915
Chi phí khấu hao TSCĐ	68.390.303	108.099.678
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	58.364.137	5.783.224
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
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	654.684.002
	6.990.679.530	6.607.391.812

6. 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
Thu nhập khác - Được chia từ DA Tây Dĩnh Trì	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	112.502.576	52.902.813
	112.502.576	52.902.813

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí khác - Được chia từ DA Tây Dĩnh Trì	79.066.483	8.251.020
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	-	438.167
	79.066.483	8.689.187

Trong đó, Chi phí khác đối với các bên liên quan
 Chi phí khác

79.066.483	8.251.020
79.066.483	8.251.020

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.521.411.184	227.718.000
Chi phí nhân công	11.694.576.404	10.008.365.030
Chi phí khấu hao tài sản cố định	68.390.303	156.179.502
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.658.013.229	48.700.045.238
Chi phí khác bằng tiền	720.547.579	584.401.503
	43.662.938.699	59.676.709.273

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**9.1. 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
Lợi nhuận kế toán trước thuế	29.073.218.575	136.219.316.770
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	5.814.643.715	27.243.863.352
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế ()	(66.021.590)	(62.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(66.021.590)	(62.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	37.491.760	11.876.812
- Khoản chi không hợp lệ	20.478.625	8.917.936
- Chi phí không được trừ từ DA Tây Dĩnh Trì	17.013.135	2.958.876
	5.786.113.885	27.193.740.164

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

2. Thông tin về các bên liên quan**2.1. Danh sách các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1 Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Công ty Mẹ
2 Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn
3 Công ty Cổ phần TG Capital	Cổ đông
4 Công ty Cổ phần BV Invest	Công ty con
5 Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con
6 Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG	Công ty con
7 Công ty Cổ phần BV Bavella	Tổ chức có liên quan của người nội bộ
8 Công ty Cổ phần BV Life	Công ty Mẹ là cổ đông lớn
9 Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh	Công ty nhận vốn góp
10 Công ty Cổ phần Tập đoàn Hùng Đông	Công ty liên kết của Công ty Con
11 Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán	Thành viên quản lý chủ chốt

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

<u>Bên liên quan/ Nội dung</u>	<u>Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025</u>
1 Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt Nhận tiền góp vốn - DA Thanh ba	9.700.000.000	-
2 Công ty Cổ phần BV Asset Mua hàng hóa, dịch vụ Chi tiền Thanh toán công nợ Thu tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần BV Invest	858.229.114 428.643.285 -	871.784.202 843.145.113 120.626.916.000
3 Công ty Cổ phần TG Capital Mua hàng hóa, dịch vụ Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	91.028.772 7.639.266.758	39.714.787.923 28.895.099.291
4 Công ty Cổ phần BV Invest Doanh thu cung cấp dịch vụ Thu tiền Thanh toán công nợ Nhận tiền góp vốn - DA Thanh ba Thu tiền cổ tức Góp vốn hợp tác kinh doanh	11.348.634.163 13.633.068.839 36.000.000.000	1.953.433.599 819.856.125 - 18.000.000.000 95.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5 Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam		
Thu hồi tiền cho vay	-	2.000.000.000
Lãi cho vay	-	1.323.473.288
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.569.164.609	-
Thu tiền cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.029.441.886	-
Thu tiền cổ tức	55.965.000.000	-
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	12.456.057.547	93.255.497.611
Thế chấp hợp đồng tiền gửi số 96.25.827.383853.TG.DN ngày 16/12/2025 và phụ lục Hợp đồng tiền gửi số 96.25.827.383853.TG.DN.PLTG ngày 14/04/2026 để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây	8.000.000.000	-
6 Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG		
Góp vốn	197.200.000.000	-
7 Công ty Cổ phần BV Bavella		
Thu hồi tiền cho vay	-	36.000.000.000
Thu hồi lãi cho vay	-	800.000.000
Lãi cho vay	-	1.204.266.959
8 Công ty Cổ phần BV Life		
Chi tiền thanh toán công nợ	52.921.752.759	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	54.846.253.774	-
9 Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	900.000.000	-
10 Công ty Cổ phần Tập đoàn Hùng Đông		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.800.000.000	-
Thu tiền cung cấp hàng hóa, dịch vụ	972.000.000	-

2.3. 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.

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

TT	Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
1	Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	657.000.000	607.620.000
2	Khương Hải Ninh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	585.365.000	534.389.000
3	Dương Trung Thống	Phó Tổng Giám đốc	431.642.857	503.703.000
4	Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán	-	12.000.000
5	Vũ Thị Hà	Thành viên HĐQT đồng thời là thành viên UBKT	-	147.810.000
			1.674.007.857	1.805.522.000

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

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

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

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính là Doanh thu bán hàng hóa, Doanh thu cung cấp dịch vụ, Doanh thu hợp đồng xây dựng và Doanh thu kinh doanh bất động sản.

Phụ lục số 03

3.2. Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo khu vực địa lý

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được soát xét và kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này.

Phụ lục số 04

5. 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 26 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 01

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2026		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

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

503.265.000



CÔNG TY CỔ PHẦN BVL LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 02

14. Vốn chủ sở hữu

14.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	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				109.025.576.606	109.025.576.606
Phân phối lợi nhuận				(1.114.298.239)	(1.114.298.239)
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển			(10.213.427.769)	10.213.427.769	-
Số dư 30/06/2025	827.883.000.000	(619.229.224)	-	223.051.732.248	1.050.315.503.024
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				23.287.104.690	23.287.104.690
Phân phối lợi nhuận (*)				(3.030.262.831)	(3.030.262.831)
Số dư 30/06/2026	1.072.934.930.000	(677.456.497)	-	142.512.815.298	1.214.770.288.801

(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
- Trích lập quỹ khen thưởng (0,6% LNST còn lại) 1.510.572.344
- Chia cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu (tỷ lệ 20% trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành) 178.822.060.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 03

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026					
	Doanh thu bán hàng hóa	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Doanh thu hợp đồng xây dựng	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Tổng cộng các bộ phận	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Doanh thu thuần	61.840.520.169	17.217.798.772	19.232.963.841	36.865.470.009	135.156.752.791	135.156.752.791
Doanh thu thuần từ bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ	61.840.520.169	17.217.798.772	19.232.963.841	36.865.470.009	135.156.752.791	135.156.752.791
Chi phí	56.042.699.022	8.396.731.116	20.563.581.478	17.216.200.852	102.219.212.467	102.219.212.467
Giá vốn	50.227.464.099	6.777.638.255	18.754.990.562	13.749.519.652	89.509.612.568	89.509.612.568
Chi phí phân bổ	5.815.234.923	1.619.092.861	1.808.590.916	3.466.681.200	12.709.599.899	12.709.599.899
Lợi nhuận từ hoạt động KD	5.797.821.147	8.821.067.656	(1.330.617.637)	19.649.269.157	32.937.540.324	32.937.540.324
						30/06/2026
	Doanh thu bán hàng hóa	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Doanh thu hợp đồng xây dựng	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Tổng cộng các bộ phận	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	-	-	-
Tài sản bộ phận	614.074.621.116	170.972.256.192	190.982.788.491	366.073.077.428	1.342.102.743.226	1.342.102.743.226
Tổng tài sản	614.074.621.116	170.972.256.192	190.982.788.491	366.073.077.428	1.342.102.743.226	1.342.102.743.226
Nợ phải trả của các bộ phận	58.260.538.622	16.221.050.981	18.119.557.042	34.731.307.780	127.332.454.425	127.332.454.425
Tổng nợ phải trả	58.260.538.622	16.221.050.981	18.119.557.042	34.731.307.780	127.332.454.425	127.332.454.425

05/05/2026
TÀI CHÍNH
TỔNG KẾ
TỔNG KẾ
TỔNG KẾ

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 04

5. Thông tin so sánh

Số liệu trình bày theo Thông tư 99/2025/TT-BTC				Số liệu theo Báo cáo tài chính năm 2025				Chênh lệch		
Khoản mục		Mã số	Số trình bày lại	Khoản mục		Mã số	Số đã trình bày			
5.1. Báo cáo tình hình tài chính										
TÀI SẢN NGẮN HẠN				100	297.068.892.599	TÀI SẢN NGẮN HẠN		100	297.474.200.793	(405.308.194)
Đầu tư tài chính ngắn hạn				120	170.713.597.291	Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	170.000.000.000	713.597.291
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn				123	170.713.597.291	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123	170.000.000.000	713.597.291
Các khoản phải thu ngắn hạn				130	126.355.295.308	Các khoản phải thu ngắn hạn		130	127.474.200.793	(1.118.905.485)
Trả trước cho người bán ngắn hạn				132	14.519.220.077	Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	14.924.528.271	(405.308.194)
Phải thu ngắn hạn khác				135	111.836.075.231	Phải thu ngắn hạn khác		136	112.549.672.522	(713.597.291)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN				280	297.068.892.599	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270	297.474.200.793	(405.308.194)
NỢ PHẢI TRẢ				300	10.190.004.617	NỢ PHẢI TRẢ		300	10.595.312.811	(405.308.194)
Nợ ngắn hạn				310	10.190.004.617	Nợ ngắn hạn		310	10.595.312.811	(405.308.194)
Phải trả người bán ngắn hạn				311	10.190.004.617	Phải trả người bán ngắn hạn		311	10.595.312.811	(405.308.194)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN				440	9.512.548.120	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440	10.595.312.811	(405.308.194)

