

Số: 52./2025/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 23. tháng 10 năm 2025

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

Kính gửi:

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

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

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

24 giờ

Bất thường khác

Theo yêu cầu

Định kỳ

II. Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất Quý 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần BV Land. (Chi tiết file đính kèm).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 23./10./2025 tại đường dẫn: <https://bvland.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/>

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

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VP.HĐQT.

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
BV LAND**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN BV LAND
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Đồng
Đa, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BV
LAND,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:0102983609
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2025-10-23 21:02:29
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0



NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Tổng giám đốc
LÝ TUẤN ANH**

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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 03/năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

- Mã chứng khoán: BVL
- Địa chỉ: Số 92, phố Trúc Khê, P. Đồng Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024.355 60999
- Email:..... Website: <https://bvland.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 03/năm 2025

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

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

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 22/10/2025 dẫn: <https://bvland.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng, BCTC hợp nhất Quý 3/2025
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật



Tổng giám đốc

Lý Tuấn Anh



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025



Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		186.228.805.351	399.293.511.557
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.009.334.390	5.204.942.997
1. Tiền	111		1.009.334.390	204.942.997
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	59.825.587.251	41.242.937.313
1. Chứng khoán kinh doanh	121		61.358.340.875	43.280.078.732
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(1.532.753.624)	(2.037.141.419)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		105.430.163.220	338.251.662.224
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	34.049.654.357	178.758.169.137
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	618.553.165	1.488.124.404
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	-	68.150.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	73.184.499.706	91.623.228.689
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(2.422.544.008)	(1.767.860.006)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	19.441.388.348	14.093.145.645
1. Hàng tồn kho	141		19.441.388.348	14.093.145.645
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		522.332.142	500.823.378
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	335.317.092	313.808.328
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		187.015.050	187.015.050
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		997.260.027.514	600.671.283.466
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		86.000.000.000	10.695.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	86.000.000.000	10.695.000.000
II. Tài sản cố định	220		501.714.896	727.970.848
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	501.714.896	727.970.848
- Nguyên giá	222		3.353.920.314	3.353.920.314
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.852.205.418)	(2.625.949.466)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	910.758.312.618	589.248.312.618
1. Đầu tư vào công ty con	251		798.758.312.618	589.248.312.618
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		112.000.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		1.183.488.832.865	999.964.795.023

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		54.565.721.346	57.560.570.366
I. Nợ ngắn hạn	310		54.565.721.346	57.560.570.366
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	27.551.139.908	21.595.133.885
	312		-	-
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	9.136.702.348	4.714.317.772
3. Phải trả người lao động	314		1.441.795.911	3.083.350.720
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	24.833.560
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	559.281.510	470.297.611
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	14.316.467.235	25.613.387.623
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.560.334.434	2.059.249.195
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.128.923.111.519	942.404.224.657
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	1.128.923.111.519	942.404.224.657
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		894.112.870.000	827.883.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		894.112.870.000	827.883.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(677.456.497)	(619.229.224)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	10.213.427.769
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		235.487.698.016	104.927.026.112
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		47.796.285.642	30.392.026.858
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		187.691.412.374	74.534.999.254
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		1.183.488.832.865	999.964.795.023

Người lập biểu

Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QIII Năm 2025	QIII Năm 2024	Lũy kế đến Quý III năm 2025	Lũy kế đến Quý III năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	59.722.699.393	39.445.830.090	413.862.818.312	82.114.990.839
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.2	59.722.699.393	39.445.830.090	413.862.818.312	82.114.990.839
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	39.646.320.671	35.629.087.986	219.061.346.914	73.321.569.518
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		20.076.378.722	3.816.742.104	194.801.471.398	8.793.421.321
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	70.366.423.160	6.782.636.220	76.393.218.035	31.999.917.881
6. Chi phí tài chính	22	VI.5	83.888.875	219.516.822	7.584.056.603	(574.447.853)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.906.738.856	219.516.822	6.747.255.437	260.625.400
7. Chi phí bán hàng	25	VI.6	3.856.634.864	-	34.342.309.731	7.041.310
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.198.653.941	2.772.526.394	9.806.045.753	8.824.827.048
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		83.303.624.202	7.607.335.108	219.462.277.346	32.535.918.697
10. Thu nhập khác	31	VI.7	74.316.866	738.845.111	143.669.679	1.777.353.759
11. Chi phí khác	32	VI.8	-	674.081	8.689.187	173.174.081
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		74.316.866	738.171.030	134.980.492	1.604.179.678
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		83.377.941.068	8.345.506.138	219.597.257.838	34.140.098.375
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	4.712.105.300	362.191.442	31.905.845.464	834.893.369
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		78.665.835.768	7.983.314.696	187.691.412.374	33.305.205.006

NGƯỜI LẬP BIỂU


Nguyễn Đức Lưu

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Đức Lưu



Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		219.597.257.838	34.140.098.375
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		226.255.952	271.441.128
- Các khoản dự phòng	03		150.296.207	(899.858.253)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(68.699.523.181)	(30.933.668.682)
- Chi phí lãi vay	06		6.747.255.437	260.625.400
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		158.021.542.253	2.838.637.968
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		137.026.462.072	(44.369.105.588)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.348.242.703)	(4.526.650.276)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(24.005.149.625)	(5.609.884.974)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(21.508.764)	(360.331.661)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(18.078.262.143)	(45.139.855.132)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.389.838.472)	(260.625.400)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.515.353.948)	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.613.213.000)	(137.394.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		240.076.435.670	(97.565.209.563)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		-	(38.400.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		68.150.000.000	40.450.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(321.510.000.000)	(162.891.250.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		20.384.876.111	65.762.163.202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(232.975.123.889)	(95.079.086.798)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31		-	200.594.800.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		30.680.106.060	13.911.279.851
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(41.977.026.448)	(740.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(11.296.920.388)	213.766.079.851
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(4.195.608.607)	21.121.783.490
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.204.942.997	606.019.024
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		1.009.334.390	21.727.802.514

Người lập biểu


Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng


Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần BV Land.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609, đăng ký lần đầu số ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 21 ngày 03/09/2025, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21: 894.112.870.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 89.411.287 cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty thực góp tại 30/09/2025: 894.112.870.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Xây lắp, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

Tên công ty con	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	65,26%	65,26%	Số 197, Đường Hà Huy Giáp, Phường 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 BV Invest	62,62%	62,62%	Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính: Xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam	79,95%	79,95%	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Hoạt động kinh doanh chính: thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư.
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG	99,89%	99,86%	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở 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	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh	18,06%	18,06%	Lô L3, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 30/09/2025, Công ty có 62 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 48 cán bộ nhân viên).

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

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

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

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán 09 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2025 và kết thúc ngày 30/9/2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay

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

Đối với các khoản cho vay, nêu 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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

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

Thu nhập khác

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

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

17.1. Các bên liên quan

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

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	62.860.601	10.447.070
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	946.473.789	194.495.927
Các khoản tương đương tiền	-	5.000.000.000
	1.009.334.390	5.204.942.997

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu				
+ FRT - Công ty Cổ phần Bán lẻ Kỹ thuật số FPT	2.478.770.470	289.970.470	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Mã MBB	4.838.710.654	122.710.654	2.259.270.305	-
+ Công ty CP Cơ điện Lạnh - Mã REE	-	-	-	-
+ Công ty CP Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận - Mã PNJ	-	-	-	-
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Mã ACB	5.176.763.811	-	4.317.979.207	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang - Mã DGC	-	-	10.147.371.208	679.451.208
+ Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát - Mã HPG	6.964.079.685	-	12.716.986.441	857.736.441
+ Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động - Mã MWG	6.640.010.872	-	8.734.953.770	499.953.770
+ Công ty Cổ phần Vận tải và Xếp dỡ Hải An - Mã HAH	-	-	1.801.548.701	-
+ Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp - Mã BCM	-	-	3.301.969.100	-
+ CTCP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam - Mã CTS	4.378.356.718	-	-	-
+ Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - Mã DPM	3.968.148.127	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Mã HDB	1.678.709.638	-	-	-
+ CTCP Chứng khoán SSI - Mã SSI	3.015.681.550	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Mã TCB	9.038.127.000	332.627.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Mã TPB	5.499.945.500	787.445.500	-	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Mã VPB	7.681.036.850	-	-	-
	61.358.340.875	1.532.753.624	43.280.078.732	2.037.141.419

	30/09/2025	01/01/2025
Trong đó:		
Giá trị hợp lý (*)	59.825.587.251	41.242.937.313

(*) Tại ngày 30/09/2025, giá trị hợp lý của cổ phiếu niêm yết được tính dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán ngày giao dịch gần nhất tại ngày báo cáo.

2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	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)	121.759.800.000	-	121.759.800.000	-
Công ty CP BV Invest (iv)	349.459.808.914	-	349.459.808.914	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (ii)	79.950.000.000	-	79.950.000.000	-
Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG (iii)	247.588.703.704	-	38.078.703.704	-
Đầu tư vào đơn vị khác		-		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (v)	112.000.000.000	-	-	-
	910.758.312.618	-	589.248.312.618	-

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2025 như sau:

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

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

(iii) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG là 240.000.000.000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 23.944.000 cổ phần, tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích lần lượt là 99,89% và 99,86%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(iv) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần BV Invest (Trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) là 579.291.250.000 đồng. Tại thời điểm 30/09/2025, Công ty Cổ phần BV Land (BV Land) sở hữu 36.274.682 cổ phần tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích 62,62% và 62,62%. Tháng 6/2024, BV Land đã góp thêm 12.489.125 cổ phần, tương ứng với giá trị 124.891.250.000 đồng (BV Invest thực hiện tăng vốn cho các cổ đông hiện hữu); ngày 26/12/2024 BV Land đã chuyển nhượng 10.427.243 cổ phần tại BV Invest cho Công ty Cổ phần BV Asset với giá chuyển nhượng 12.000 đ/cổ phần (giá chuyển nhượng căn cứ vào Báo cáo kết quả tư vấn xác định giá của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế). Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần BV Invest là xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản.

Chi tiết như sau:

	01/01/2025	Tăng	Giảm	30/09/2025
Cổ phần tại Công ty Cổ phần BV Invest	36.274.682	-	-	36.274.682
Giá trị khoản đầu tư tương ứng	349.459.808.914	-	-	349.459.808.914

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

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

3. Phải thu của khách hàng

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	20.440.222.690	52.871.577.002
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	3.273.420.010
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	8.961.599.892	1.166.400.000
Công ty Cổ phần BV Invest	1.374.411.765	819.856.125
Công ty Cổ phần BV Asset	-	120.626.916.000
	34.049.654.357	178.758.169.137

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác	618.553.165	1.488.124.404
Công ty Cổ phần VIKING Việt Nam	-	352.651.315
Công ty TNHH Cơ khí Mạnh Dũng		342.864.072
Hội đồng BTGPMB-HT&TĐC các dự án trên địa bàn huyện Thanh Ba	372.611.000	372.611.000
Công ty TNHH Quý Thiên An		-
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	114.792.164	288.848.016
	618.553.165	1.488.124.404

5. Phải thu về cho vay

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Bên liên quan	-	-	68.150.000.000	-
Công ty Cổ phần BV Bavella	-	-	36.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	-	-	32.150.000.000	-
	-	-	68.150.000.000	-

6. Phải thu khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
Các bên khác	218.102.530	-	203.194.684	-
Tạm ứng cho nhân viên	48.142.957	-	29.544.000	-
Ký cược, ký quỹ	121.000.000	-	124.500.000	-
Phải thu khác	48.959.573	-	49.150.684	-
- Dự thu lãi tiền gửi	-	-	49.150.684	-
- Phải thu khác	48.959.573	-	-	-
Bên liên quan	13.106.397.176	-	91.420.034.005	-
Công ty Cổ phần BV Invest	-	-	18.137.341.000	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	18.137.341.000	-
Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Diamond Hill Thái Nguyên	-	-	-	-
Công ty Cổ phần BV Bavella (lãi cho vay)	419.342.466	-	226.843.961	-
Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai (cổ tức được chia)	2.610.350.000	-	2.610.350.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	10.076.704.710	-	70.445.499.044	-
- Phải thu lãi cho vay	2.269.816.439	-	601.836.986	-
- Phải thu về cổ tức	-	-	7.995.000.000	-
- Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì (i)	7.806.888.271	-	61.848.662.058	-
+ Tiền gốc góp vốn	-	-	60.605.000.000	-
+ Tiền lãi, lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh của dự án	7.806.888.271	-	1.243.662.058	-
Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng TMG (cổ tức được chia)	59.860.000.000	-	-	-
	73.184.499.706	-	91.623.228.689	-
6.2. Dài hạn				
Các bên khác				
Bên liên quan	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	-	-	10.695.000.000	-
+ Tiền gốc góp vốn	-	-	10.695.000.000	-
Công ty Cổ phần BV Invest	86.000.000.000	-	-	-
+ Hợp tác kinh doanh dự án Diamond Hill Thái Nguyên (i)	86.000.000.000	-	-	-
	86.000.000.000	-	10.695.000.000	-

(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.

7. Nợ xấu

	30/09/2025		01/01/2025	
	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	982.026.003	3.273.420.010	1.636.710.005
Công ty CP Thương mại và Kinh doanh chế biến lâm sản Nam Hùng	80.000.000	-	80.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Khang Minh	51.150.001	-	51.150.001	-
	3.404.570.011	982.026.003	3.404.570.011	1.636.710.005

8. Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	19.384.758.348	-	14.093.145.645	-
+ Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	4.803.103.392	-	6.928.399.874	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	14.581.654.956	-	7.164.745.771	-
Hàng hóa	56.630.000	-	-	-
	19.441.388.348	-	14.093.145.645	-

9. Chi phí trả trước

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	335.317.092	313.808.328
	335.317.092	313.808.328

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

11. Phải trả người bán

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác	15.506.036.513	13.279.060.537
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thịnh Cường	-	1.403.410.558
Công ty Cổ phần Thương mại xây lắp Gia Lộc	-	834.221.453
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc	-	932.806.847
Công ty TNHH Sản Xuất Giồng Cây Trồng Nông Lâm Nghiệp	698.182.502	315.099.960
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	3.232.736.899	5.471.206.153
Công ty TNHH Xây dựng Minh Hiếu	1.190.274.939	2.980.546.508
Công ty Cổ phần Lecmax Việt Nam		380.153.788
Công ty Cổ phần Xây lắp điện Bắc Giang	178.327.330	391.630.516
CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE	9.283.560.764	
Phải trả người bán ngắn hạn khác	922.954.079	569.984.754
Bên liên quan	12.045.103.395	8.316.073.348
Công ty Cổ phần BV Asset	428.054.192	405.308.194
Công ty Cổ phần TG Capital	11.617.049.203	7.910.765.154
	27.551.139.908	21.595.133.885

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

12.1. Phải nộp

	30/09/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	3.031.099.563	14.282.529.955	11.658.330.660	406.900.268
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	6.028.345.445	6.279.458.352	4.515.353.948	4.264.241.041
Thuế thu nhập cá nhân	77.257.340	1.313.021.007	1.278.940.130	43.176.463
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	9.136.702.348	21.878.009.314	17.455.624.738	4.714.317.772

(i): Bao gồm

Tổng số Thuế TNDN phải nộp trong kỳ theo báo cáo KQKD	31.905.845.464
- Thuế TNDN tương ứng với kết quả kinh doanh được chia từ dự án Tây Dĩnh Trì được Areca nộp hộ	25.626.387.112
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tương ứng các hoạt động kinh doanh khác phải nộp	6.279.458.352

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

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	536.309.649	441.559.649
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	4.582.469
Phải trả phải nộp khác	22.971.861	24.155.493
	559.281.510	470.297.611

14. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2025	Tăng	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
			Giảm	01/01/2025
Ngân hàng	14.316.467.235	30.680.106.060	41.977.026.448	25.613.387.623
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (i)	14.316.467.235	30.680.106.060	41.977.026.448	25.613.387.623
	14.316.467.235	30.680.106.060	41.977.026.448	25.613.387.623

Thông tin liên quan đến khoản vay ngắn hạn tại 30/09/2025

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

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

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

+ Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng Ngân hàng tài trợ với giá trị bằng toàn bộ giá trị hợp đồng nếu Ngân hàng tài trợ độc lập và bằng giá trị hợp đồng tương ứng với tỷ trọng số dư cấp tín dụng của các Tổ chức tín dụng nếu hợp đồng do nhiều Tổ chức tín dụng tài trợ."

15. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	30/09/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63,37%	566.570.790.000	63,37%	524.602.590.000
Công ty Cổ phần BV Asset	5,45%	48.766.320.000	5,45%	45.154.000.000
Công ty Cổ phần TG Capital	4,98%	44.490.600.000	4,98%	41.195.000.000
Các cổ đông khác	26,20%	234.285.160.000	26,20%	216.931.410.000
	100%	894.112.870.000	100%	827.883.000.000

15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025		Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu			
Vốn góp đầu kỳ		827.883.000.000		573.128.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ		66.229.870.000		254.755.000.000
Vốn góp cuối kỳ		894.112.870.000		827.883.000.000

15.4. Cổ phiếu	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.411.287	82.788.300
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	89.411.287	82.788.300
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	89.411.287	82.788.300
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000
15.5. Các quỹ của doanh nghiệp	30/09/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	-	10.213.427.769

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

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Doanh thu bán hàng hóa	55.787.331.800	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.114.623.118	6.292.665.997
Doanh thu hợp đồng xây dựng	56.414.393.186	75.822.324.842
Doanh thu kinh doanh bất động sản	278.546.470.208	-
	413.862.818.312	82.114.990.839
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.114.623.118	6.292.665.997
Doanh thu kinh doanh bất động sản	278.546.470.208	-
	301.661.093.326	6.292.665.997
2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Doanh thu thuần bán hàng hóa	55.787.331.800	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	23.114.623.118	6.292.665.997
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	56.414.393.186	75.822.324.842
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	278.546.470.208	-
	413.862.818.312	82.114.990.839
Trong đó, doanh thu thuần đối với các bên liên quan		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	23.114.623.118	6.292.665.997
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	278.546.470.208	-
	301.661.093.326	6.292.665.997

3. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Giá vốn hàng hóa	47.917.534.032	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.534.102.396	5.510.987.679
Giá vốn hợp đồng xây dựng	45.964.658.459	67.810.581.839
Giá vốn kinh doanh bất động sản	116.645.052.027	-
	219.061.346.914	73.321.569.518

Trong đó, Giá vốn đối với các bên liên quan

Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.534.102.396	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	116.645.052.027	-
	125.179.154.423	-

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.529.523.181	877.568.682
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	7.693.694.854	1.066.249.199
Cổ tức, lợi nhuận được chia	60.170.000.000	30.056.100.000
	76.393.218.035	31.999.917.881

5. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Lãi tiền vay	6.747.255.437	260.625.400
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	(504.387.795)	(835.073.253)
Chi phí lưu ký, chi phí bán chứng khoán, Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	1.341.188.961	-
	7.584.056.603	(574.447.853)

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí bảo hành	-	7.041.310
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.342.309.731	-
	34.342.309.731	7.041.310
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	6.325.879.255	5.552.524.471
Chi phí đồ dùng văn phòng	103.954.483	406.189.403
Chi phí khấu hao TSCĐ	157.003.695	194.175.570
Thuế, phí và lệ phí	15.217.065	13.305.190
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.450.636.893	1.602.138.055
Chi phí bằng tiền khác	753.354.362	1.056.494.359
	9.806.045.753	8.824.827.048

7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
--	---------------------------------	---------------------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Phạt vi phạm hợp đồng	16.450.000	98.960.068
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả	-	1.678.294.521
Thu nhập khác - Được chia từ DA Tây Dĩnh Trì	127.219.679	99.170
	143.669.679	1.777.353.759
Trong đó, Thu nhập khác đối với các bên liên quan		
Thu nhập khác	127.219.679	-
		-
	127.219.679	-
8. Chi phí khác		
	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Chi phí khác - Được chia từ DA Tây Dĩnh Trì	8.251.020	674.081
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	438.167	172.500.000
	8.689.187	173.174.081
Trong đó, Chi phí khác đối với các bên liên quan		
Chi phí khác	8.251.020	-
		-
	8.251.020	-
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	219.597.257.838	34.140.098.375
Các khoản điều chỉnh tăng	101.969.491	90.468.470
<i>Khoản chi không được trừ</i>	<i>84.117.190</i>	<i>90.468.470</i>
<i>Chi phí không được trừ từ DA Tây Dĩnh Trì</i>	<i>17.852.301</i>	<i>-</i>
Các khoản điều chỉnh giảm ()	(60.170.000.000)	(30.056.100.000)
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(60.170.000.000)</i>	<i>(30.056.100.000)</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN	159.529.227.329	4.174.466.845
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	31.905.845.464	834.893.369
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31.905.845.464	834.893.369

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

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

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

<u>Nội dung/ Bên liên quan</u>	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</u>	<u>Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt		
Thu tiền cho vay	-	29.000.000.000
Lãi cho vay	-	312.273.972
Thu tiền lãi cho vay	-	1.155.972.602
Nhận tiền góp vốn	-	125.854.800.000
Công ty Cổ phần BV Asset		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.299.838.394	1.200.058.382
Thanh toán công nợ	1.277.092.396	1.192.153.097
Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG	-	38.000.000.000
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần BV Invest	120.626.916.000	-
Công ty Cổ phần TG Capital		
Mua hàng hóa, dịch vụ	41.073.654.582	46.490.285.456
Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	37.367.370.533	57.349.511.978
Nhận tiền góp vốn	-	20.500.000.000
Công ty Cổ phần BV Invest		
Cung cấp dịch vụ	3.350.566.253	3.993.972.597
Thanh toán công nợ	2.796.010.613	4.300.850.981
Thu hồi tiền cho vay	-	7.700.000.000
Lãi cho vay	-	92.671.234
Góp vốn	-	124.891.250.000
Cổ tức được chia	-	20.527.680.000
Thu tiền cổ tức	18.137.341.000	54.740.480.000

Góp vốn hợp tác kinh doanh	86.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai		
Cổ tức được chia	-	3.132.480.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	-	2.862.000.000
Thanh toán công nợ	-	1.906.200.000
Cho vay	-	38.400.000.000
Thu hồi tiền cho vay	32.150.000.000	-
Lãi cho vay	1.667.979.453	346.236.986
Góp tiền hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì	-	52.700.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì	175.219.469.939	-
Lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì	102.487.696.152	-
Cổ tức được chia		6.396.000.000
Công ty Cổ phần BV Bavella		
Cho vay	-	36.000.000.000
Thu hồi tiền cho vay	36.000.000.000	-
Thu hồi lãi cho vay	800.000.000	-
Lãi cho vay	999.320.548	220.021.918

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

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

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

Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban kiểm soát/Ủy Ban Kiểm toán

TT	Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
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	911.430.000	881.678.000
3	Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 01/01/2025, miễn nhiệm thành viên HĐQT ngày 25/04/2025)	122.586.800	467.423.000
4	Khương Hải Ninh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	787.781.000	-

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

TT	Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
5	Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2025)	723.513.000	-
6	Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập	12.000.000	18.000.000
7	Vũ Thị Hà	Thành viên HĐQT đồng thời là thành viên UBKT theo nghị quyết HĐQT ngày 25/04/2025)	147.810.000	-
			2.705.120.800	1.367.101.000
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	9.000.000
4	Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	6.000.000	9.000.000
			12.000.000	18.000.000

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

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

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 9 tháng đầu năm 2024 tự lập của Công ty Cổ phần BV Land

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 21 tháng 10 năm 2025
Tổng Giám đốc

Lý Tuấn Anh



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính riêng
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025**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 01/01/2025	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	353.265.000	3.353.920.314
Số dư 30/09/2025	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 01/01/2025	150.000.000	1.656.740.661	473.885.680	345.323.125	2.625.949.466
Khấu hao trong kỳ	-	149.061.820	69.252.257	7.941.875	226.255.952
Số dư 30/09/2025	150.000.000	1.805.802.481	543.137.937	353.265.000	2.852.205.418
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	-	646.202.676	73.826.297	7.941.875	727.970.848
Tại ngày 30/09/2025	-	497.140.856	4.574.040	-	501.714.896

Phụ lục số 02

15. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Cộng
Số dư 01/01/2024	573.128.000.000	(286.000.000)	10.213.427.769	86.200.697.135	669.256.124.904
Tăng vốn trong kỳ	254.755.000.000	(333.229.224)			254.421.770.776
Lãi/(lỗ) trong kỳ				33.305.205.006	33.305.205.006
Phân phối lợi nhuận				(55.808.670.277)	(55.808.670.277)
Số dư 30/09/2024	827.883.000.000	(619.229.224)	10.213.427.769	63.697.231.864	901.174.430.409
Số dư 01/01/2025	827.883.000.000	(619.229.224)	10.213.427.769	104.927.026.112	942.404.224.657
Tăng vốn trong kỳ	66.229.870.000				66.229.870.000
Lãi/(lỗ) trong kỳ				187.691.412.374	187.691.412.374
Giảm vốn trong kỳ				(1.114.298.239)	(1.114.298.239)
Phân phối lợi nhuận (i)				(66.229.870.000)	(66.229.870.000)
Giảm khác		(58.227.273)			(58.227.273)
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển			(10.213.427.769)	10.213.427.769	0
Số dư 30/09/2025	894.112.870.000	(677.456.497)	-	235.487.698.016	1.128.923.111.519

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

- Trích lập quỹ phúc lợi (0,5% LNST) 372.674.996 đồng
- Trích lập quỹ khen thưởng (1% LNST còn lại) 741.623.243 đồng
- Chia cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu (tỷ lệ 8% vốn điều lệ tại thời điểm phát hành) 66.229.870.000 đồng
- Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển 10.213.427.769 đồng