

CÔNG TY CỔ PHẦN
BV LAND

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

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 21:59:53
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 HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02-03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	05-06
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	07-37

B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.835.773.061.052	1.484.214.201.627
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	421.219.851.855	19.775.486.881
1. Tiền	111		15.119.851.855	10.775.486.881
2. Các khoản tương đương tiền	112		406.100.000.000	9.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	64.290.286.884	45.707.636.946
1. Chứng khoán kinh doanh	121		65.823.040.508	47.744.778.365
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		531.407.357.269	723.042.522.487
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	70.019.055.161	220.251.366.927
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	35.645.442.722	13.553.357.688
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	197.940.000.000	472.649.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	240.432.920.386	28.714.648.808
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(12.630.061.000)	(12.125.850.936)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	771.655.249.086	649.599.226.224
1. Hàng tồn kho	141		771.655.249.086	649.599.226.224
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		47.200.315.958	46.089.329.089
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	31.306.952.733	29.293.725.043
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.812.873.174	14.836.371.284
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	80.490.051	1.959.232.762
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		819.049.053.425	303.832.997.109
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.816.772.111	7.044.493.683
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	7.143.772.111	7.371.493.683
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.7	(327.000.000)	(327.000.000)
II. Tài sản cố định	220		22.664.948.919	25.689.364.280
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	22.664.948.919	25.689.364.280
- Nguyên giá	222		61.645.668.066	68.399.048.701
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(38.980.719.147)	(42.709.684.421)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	225.731.532.535	229.888.330.974
- Nguyên giá	231		250.681.382.302	252.842.511.502
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(24.949.849.767)	(22.954.180.528)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.219.681.137	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.219.681.137	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	534.541.720.997	11.640.537.225
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		422.887.995.997	11.986.812.225
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		112.000.000.000	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(346.275.000)	(346.275.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		27.074.397.726	29.570.270.947
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	3.517.369.227	615.992.101
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	346.771.277	631.297.802
3. Lợi thế thương mại	269	V.12	23.210.257.222	28.322.981.044
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.654.822.114.477	1.788.047.198.736

B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.036.710.158.485	498.707.485.438
I. Nợ ngắn hạn	310		496.830.569.201	371.968.394.495
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	43.315.486.286	60.527.237.931
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	78.923.944.911	110.290.436.087
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	145.709.615.967	8.774.205.400
4. Phải trả người lao động	314		2.919.363.865	6.010.166.103
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	61.761.708.896	1.236.941.810
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	2.899.660.669	3.078.431.355
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	42.254.641.760	77.324.648.915
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	114.316.467.235	100.080.389.111
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.729.679.612	4.645.937.783
II. Nợ dài hạn	330		539.879.589.284	126.739.090.943
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	60.937.678.856	18.589.940.337
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	474.381.288.119	103.572.699.718
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21	1.184.124.933	1.296.898.736
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	3.376.497.376	3.279.552.152
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.618.111.955.992	1.289.339.713.298
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.618.111.955.992	1.289.339.713.298
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		2.400.757.217	12.614.184.986
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		386.329.543.194	145.472.256.146
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		87.513.608.303	137.157.391.345
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		298.815.934.891	8.314.864.801
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		335.946.242.078	303.989.501.390
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.654.822.114.477	1.788.047.198.736

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 HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III 2025	Quý III 2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III-2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III-2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	202.224.520.625	177.518.149.601	1.253.944.898.308	599.276.071.752
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.2	202.224.520.625	177.518.149.601	1.253.944.898.308	599.276.071.752
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	144.105.838.954	151.679.535.970	742.549.070.310	523.290.061.659
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	VI.4	58.118.681.671	25.838.613.631	511.395.827.998	75.986.010.093
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	23.163.921.032	4.333.506.167	49.205.307.085	12.790.928.419
6. Chi phí tài chính	22	VII.06	4.736.946.655	2.358.266.260	18.851.131.254	10.199.523.840
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.119.226.201	2.149.639.741	12.354.659.326	10.051.048.495
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		485.159.295	151.727.457	491.183.772	336.725.701
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	15.126.865.329	10.454.999.980	98.933.036.164	30.915.638.592
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	9.090.917.619	8.185.009.582	27.976.669.928	25.645.625.882
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		52.813.032.395	9.325.571.433	415.331.481.509	22.352.875.899
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.793.914.814	1.882.696.498	4.113.321.036	5.820.907.008
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.192.019.611	338.256.866	3.036.591.953	1.217.066.837
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(398.104.797)	1.544.439.632	1.076.729.083	4.603.840.171
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		52.414.927.598	10.870.011.065	416.408.210.592	26.956.716.070
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	10.895.745.826	2.789.542.029	84.133.444.573	7.260.579.427
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(20.625.346)	(269.671.233)	266.625.155	(677.501.370)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		41.539.807.118	8.350.140.269	332.008.140.864	20.373.638.013
18.2.Lãi thuộc về các cổ đông của CT mẹ	61		36.940.671.222	5.710.063.019	298.815.934.891	13.342.929.056
19.1 Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	62		4.599.135.896	2.640.077.250	33.192.205.973	7.030.708.957
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	413	66	3.342	172
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.10	413	66	3.342	172

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Đức Lưu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đức Lưu



B 03 - DN/HN

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

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đơn vị tính: VND	
		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	416.408.210.592	26.956.716.070
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	15.405.433.036	11.324.766.559
- Các khoản dự phòng	03	96.767.493	(619.376.044)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(38.225.531.252)	(12.061.404.921)
- Chi phí lãi vay	06	12.354.659.326	10.051.048.495
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	406.039.539.195	35.651.750.159
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(77.765.662.476)	53.997.291.141
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(122.056.022.862)	(12.843.160.322)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	110.019.401.730	36.942.912.637
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(4.914.604.816)	(3.741.325.141)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(18.078.262.143)	(45.139.855.132)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(33.155.606.122)	(10.963.649.774)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.128.054.760)	(12.236.194.149)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.237.657.670)	(2.079.226.842)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	247.723.070.076	39.588.542.577
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.705.725.064)	(1.090.001.843)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	585.454.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	(1.484.780.000.000)	(369.535.778.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.757.489.000.000	273.600.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(522.410.000.000)	(37.862.273.157)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	34.820.090.392	14.669.395.420
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(217.001.180.127)	(120.218.657.580)

Mẫu số B 03 - DN/HN

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

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đơn vị tính: VND	
		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	627.722.422.315	276.870.457.959
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(242.677.755.790)	(375.474.735.701)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.322.191.500)	(10.007.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	370.722.475.025	91.982.622.258
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	401.444.364.974	11.352.507.255
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.775.486.881	30.158.162.883
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	421.219.851.855	41.510.670.138

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 HỢP NHẤT
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 Đầu tư xây dựng, Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Đến thời điểm 30/09/2025, Văn phòng giao dịch Công ty đặt tại tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

5.1. Tổng số các công ty con (04 Công ty)

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 04 công ty
Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

5.2. Danh sách các công con được hợp nhất

STT	Tên công ty con	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
-----	-----------------	------------------------	---------------	---------	----------------------------

1	Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	65,26%	65,26%	Số 197, Đường Hà Huy Giáp, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh thương mại (Đại lý của Honda) và dịch vụ (cho thuê tài sản, cho thuê kiot tại các chợ Trung tâm của tỉnh Đồng Nai,...).
2	Công ty Cổ phần BV Invest	62,62%	62,62%	Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản.
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam	79,95%	79,95%	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh	Thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư.
4	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG	99,89%	99,86%	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

5.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

STT	Tên công ty liên kết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần BV Bavella	49,75%	31,15%	Tầng 1, tòa nhà Areca Garden, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hừng Đông	47,67%	38,54%	Số nhà 266, Tổ 2, Phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

5.4. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc

STT	Tên công ty liên kết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
-----	----------------------	------------------------	---------------	---------	----------------------------

1	Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông	24,00%	15,66%	01A, Xa lộ Hà Nội, Phường Long Bình, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ ăn uống, chế biến sản phẩm phục vụ bữa ăn người lao động; kinh doanh thực phẩm các loại qua chế biến, giết mổ và kinh doanh thực phẩm tươi sống
2	Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương	34,76%	22,68%	Số 71 Hà Huy Giáp, KP 3, Phường Quyết Thắng, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Trung tâm ngoại ngữ, tin học. Trước đây, cơ sở này là đơn vị trực thuộc của Công ty, hiện nay Công ty này không hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh.

Công ty liên kết sử dụng phương pháp giá gốc do việc sử dụng phương pháp vốn chủ không còn phù hợp vì công ty liên kết hoạt động theo các quy định hạn chế nhất khe dài hạn gây ra những cản trở đáng kể trong việc chuyển giao vốn cho nhà đầu tư.

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, cụ thể:

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhận được thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do công ty cổ phần sử dụng thặng dư vốn cổ phần, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (chia cổ tức bằng cổ phiếu) để phát hành thêm cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu, tiến hành xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Việc xác định giá trị hợp lý của cổ phiếu được thực hiện như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động (bình quân gia quyền theo từng lần mua).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Hoặc mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- + Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- + Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- + Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	02 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

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

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Doanh thu chưa thực hiện không bao gồm:

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Từng kỳ kế toán, doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu trong kỳ.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi và được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người
- 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

Thu nhập khác

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Chênh lệch lãi do đánh giá lại vật tư, hàng hoá, tài sản cố định đưa đi góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);

- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

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

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

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

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

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

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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.

19. 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.

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

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

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

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

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

22. Các nguyên tắc và phương pháp lập BCTC hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con mà Công ty mẹ giữ quyền kiểm soát được lập cho cùng kỳ kế toán đã được kiểm toán.

Khi hợp nhất Báo cáo tài chính, Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con sẽ được hợp nhất theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, doanh thu, thu nhập khác và chi phí.

Số dư các khoản mục trên Bảng cân đối kế toán của các giao dịch trong nội bộ được loại trừ. Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của Công ty mẹ trong từng Công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con phải được loại trừ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con bị hợp nhất được xác định và trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu để phản ánh giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong các Công ty con.

Các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Công ty, bao gồm các khoản doanh thu, các khoản chi phí, cổ tức được loại trừ. Các khoản lãi chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ nằm trong giá trị còn lại của tài sản, như hàng tồn kho và tài sản cố định cũng được loại trừ. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được khấu trừ khi xác định giá trị ghi sổ của tài sản cũng được loại bỏ.

23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

23.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng kỳ kế toán với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

23.2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

23.3. Các bên liên quan

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

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	385.012.072	15.529.381
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.734.839.783	10.759.957.500
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	406.100.000.000	9.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-
Các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
	421.219.851.855	19.775.486.881

(*) Bao gồm:

Ngân hàng TMCP Quân Đội - SN Sơn Tây	162.600.000.000	-
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - CN Bắc Giang (MBV)	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	1.500.000.000	-
Công ty Tài chính CP Điện Lực	33.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	-	5.000.000.000
Ngân hàng Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai	-	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Biên Hòa	9.000.000.000	2.000.000.000
	406.100.000.000	9.000.000.000

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				
+ CTCP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam - CTS	4.378.356.718	-	-	-
+ Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí - DPM	3.968.148.127	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Bán lẻ Kỹ thuật số - FRT	2.478.770.470	289.970.470	-	-
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - HDB	1.678.709.388	-	-	-
+ CTCP Chứng khoán SSI - SSI	3.015.681.550	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - TCB	9.038.127.000	332.627.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - TPB	5.499.945.500	787.445.500	-	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - VPB	7.681.036.850	-	-	-
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội - MBB	4.838.710.654	122.710.654	2.259.270.305	-
+ Cổ phần - Công ty CP Dầu tư Tây Bắc Bắc Ninh		-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Mã VCB		-	4.317.979.207	-
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Mã ACB	5.176.764.061			
+ 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	
+ Công ty CP BV Life - Mã VCM	4.464.699.633		4.464.699.633	
	65.823.040.508	1.532.753.624	47.744.778.365	2.037.141.419
			30/09/2025	01/01/2025
Trong đó:				
Giá trị hợp lý			64.290.286.884	45.707.636.946

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông (i)	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương (ii)	346.275.000	346.275.000	346.275.000	346.275.000
CP Cty CP Tập đoàn Hùng Đông (v)	410.410.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (iV)	112.000.000.000	-	-	-
	523.356.275.000	346.275.000	946.275.000	346.275.000
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần BV Bavella (iii)	11.531.720.997	-	11.040.537.225	-
	11.531.720.997	-	11.040.537.225	-

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

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

(iii) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần BV Invest vào Công ty Cổ phần BV Bavella, khoản đầu tư này chiếm 49,75% vốn góp của Công ty Cổ phần BV Bavella. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần BV Bavella là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(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. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần BV Land đã góp đủ số vốn cam kết.

(v) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần BV Invest và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Hùng Đông. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần tập đoàn Hùng Đông là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chi tiết biến động đầu tư vào công ty liên kết trong năm tài chính như sau:

	30/09/2025	01/01/2025
Số dư đầu năm	11.986.812.225	10.896.275.000
Phần lãi trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết	491.183.772	1.090.537.225
Đầu tư công ty liên kết	410.410.000.000	-
	422.887.995.997	11.986.812.225

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

3. Phải thu của khách hàng

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác	69.969.055.160	99.580.450.926

Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	36.085.974.954	60.770.009.281
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	3.273.420.010
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và Kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	6.238.951.017
Khách hàng mua dự án Nam Đồng Lạc Ngàn	-	1.420.590.000
Khách hàng mua dự án Diamond Hill	6.298.671.036	10.349.922.459
Khách hàng mua dự án KĐTMT phía Tây Dĩnh Trì	-	-
Các khách hàng khác	18.072.038.143	17.527.558.159
Bên liên quan	50.000.001	120.670.916.001
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee	50.000.001	44.000.001
Công ty Cổ phần BV Asset	-	120.626.916.000
	70.019.055.161	220.251.366.927

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác	35.645.442.722	13.553.357.688
Công ty CP ĐT&XD Bất động sản Landmark	15.147.280.726	-
Công ty cổ phần xây dựng BALIMAS	1.382.148.867	-
Công ty Honda Việt Nam	4.291.164.301	4.996.295.862
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê	-	2.651.459.000
CTY TNHH Kinh doanh DV TRường Thịnh Phát	-	-
Các khách hàng khác	14.824.848.828	5.905.602.826
	35.645.442.722	13.553.357.688

5. Phải thu về cho vay

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác	160.040.000.000	-	248.999.000.000	-
Cho các cá nhân vay (1)	81.100.000.000	-	100.329.000.000	-
Công ty CP Balimas (2)	51.360.000.000	-	21.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property (3)	27.580.000.000	-	127.670.000.000	-
Công ty CP TG Capital (6)	33.000.000.000	-	64.400.000.000	-
Bên liên quan	4.900.000.000	-	159.250.000.000	-
Công ty CP TA ASSET Management (5)	1.300.000.000	-	7.000.000.000	-
Công ty CP BV Bavella	-	-	67.950.000.000	-
	197.940.000.000	-	472.649.000.000	-

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

(2) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP BV Invest với Công ty CP Xây dựng Balimas: Hợp đồng vay vốn số 18/2025/HĐVV/BVL-BALIMAS; Ngày hợp đồng: 26/06/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%; Số tiền vay: 9.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 17/2025/HĐVV/BVL-BALIMAS; Ngày hợp đồng: 25/06/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%; Số tiền vay: 15.360.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 12/2025/HĐVV/BVL-BALIMAS; Ngày hợp đồng: 25/03/2025; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%; Số tiền vay: 35.000.000.000 đồng; Mục đích vay: sử dụng đầu tư, kinh doanh, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ

(3) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP BV Invest với Công ty CP Phú Thọ Property: Hợp đồng vay vốn số 21/2025/HĐVV/BVI-PTP; Ngày hợp đồng: ; Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 8,5%; Số tiền vay: 12.000.000.000 đồng; Mục đích vay: sử dụng đầu tư, kinh doanh, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ

(3) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam với Công ty CP Phú Thọ Property: Hợp đồng vay vốn số 0605-2025/HĐVV-ARC Ngày hợp đồng 06/05/2025 Kỳ hạn 12 tháng; Lãi suất 8,5%; Số tiền vay 161.000.000.000 đồng; Mục đích vay: sử dụng đầu tư, kinh doanh, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ

(4) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP BV Invest với Công ty CP BV ASSET: Hợp đồng vay vốn số 25/2025/HĐVV/BVI-BVA Ngày hợp đồng 01/11/2025 Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 5%; Số tiền vay 24.000.000.000 đồng; phụ lục Hợp đồng số 01, tăng lãi suất cho vay từ 5% lên 8,5%; Mục đích vay: sử dụng đầu tư, kinh doanh, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ

(5) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam với Công ty CP TA Asset Management: Hợp đồng vay vốn số 2006/2024/ARECA-TA Ngày hợp đồng 20/06/2025 Kỳ hạn 3 tháng; Lãi suất 3%; Số tiền vay 7.000.000.000 đồng phụ lục Hợp đồng số 01-2006/2024/ARECA-TA, tăng lãi suất cho vay từ 3% lên 8,5%; Mục đích vay: sử dụng đầu tư, kinh doanh, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ

(6) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam với Công ty CP TG Capital: Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐVV/ARC-TG Ngày hợp đồng 45742 Kỳ hạn 8 tháng; Lãi suất 8,5%; Số tiền vay 100.000.000.000 đồng; Mục đích vay: sử dụng đầu tư, kinh doanh, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ

(6) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP Phát triển hạ tầng TMG với Công ty CP TG Capital: Hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐVV/TMG-TG Ngày hợp đồng 27/03/2025 Kỳ hạn 6 tháng ; Lãi suất 8,5%; Số tiền vay 50.000.000.000 đồng; Mục đích vay: sử dụng đầu tư, kinh doanh, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ

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	229.613.120.782	(1.061.297.600)	20.098.155.244	(1.061.297.600)
Tạm ứng	702.247.831	-	688.084.080	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.624.101.000	-	10.682.106.550	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	207.583.072.900	-	7.396.440.650	-
Công ty cổ phần xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	(1.061.297.600)	1.061.297.600	(1.061.297.600)
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phú Thọ Property (i)	3.059.364.246	-	-	-
Phải thu khác	583.037.205	-	270.226.364	-
Bên liên quan	10.819.799.604	-	8.616.493.564	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (i)	3.475.887.961	-	3.475.887.961	-
Công ty Cổ phần BV Asset (lãi cho vay)	3.298.254.796	-	1.187.405.478	-
Công ty Cổ phần TA ASSET Management (lãi cho vay)	462.439.725	-	90.931.506	-
Công ty Cổ phần BV Bavella (lãi cho vay)	1.166.189.726	-	2.169.775.468	-

Công ty Cổ phần TG Capital (lãi cho vay)	2.417.027.396	-	1.692.493.151	-
	240.432.920.386	(1.061.297.600)	28.714.648.808	(1.061.297.600)
6.2. Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	1.224.200.000	(327.000.000)	887.000.000	(327.000.000)
Chênh lệch đánh giá lại các khoản phải thu dài hạn khi hợp nhất	5.919.572.111	-	6.484.493.683	-
	7.143.772.111	(327.000.000)	7.371.493.683	(327.000.000)

(i) Khoản phải thu của Công ty Cổ phần BV Invest (Trước là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt về việc phân chia lợi nhuận dự án Bách Việt Lake Garden theo HỒLD số 169/HĐLD-BVLG ký ngày 23/09/2011, số tiền: 3.475.887.961 đồng, trong năm 2023 đã thu hồi được 20 tỷ đồng bằng tiền gửi ngân hàng.

7. Nợ xấu	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm	10.166.962.021	10.016.488.083	10.166.962.021	10.166.962.021
Tổng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự an toàn xã hội	1.217.074.000	1.217.074.000	1.217.074.000	1.217.074.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghiệp và Đô thị Việt Nam	198.800.000	198.800.000	198.800.000	198.800.000
Công ty CP Xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	1.061.297.600	1.061.297.600	1.061.297.600
Công ty CP Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	6.238.951.017	6.238.951.017	6.238.951.017
Các khách hàng khác	1.450.839.404	1.300.365.466	1.450.839.404	1.450.839.404
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 1 năm đến dưới 2 năm	3.600.420.010	2.618.394.007	4.674.349.710	1.636.710.005
Công ty Cổ phần Rivera	3.273.420.010	2.291.394.007	3.273.420.010	1.636.710.005
Công ty TNHH Truyền thông Sắc Việt	327.000.000	327.000.000	327.000.000	
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 6 tháng đến dưới 1 năm	1.073.929.700	322.178.910	1.073.929.700	322.178.910
Công ty cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	1.073.929.700	322.178.910	1.073.929.700	322.178.910
	14.841.311.731	12.957.061.000	15.915.241.431	12.125.850.936

8. Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	433.493.735.767	-	479.223.293.583	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	240.600.625.939	-	102.193.923.718	-
Hàng hóa (iii)	56.197.679.033	-	68.182.008.923	-
	771.655.249.086	-	649.599.226.224	-
(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:			30/09/2025	01/01/2025
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng			426.076.936.583	458.397.324.934
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng			7.416.799.184	20.825.968.649
			433.493.735.767	479.223.293.583
9. Chi phí trả trước			30/09/2025	01/01/2025
9.1. Ngắn hạn				
Chi phí môi giới, bán hàng, marketing (i)			28.186.978.763	28.519.677.762
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ			3.083.973.970	774.047.281
Chi phí khác			36.000.000	-
			31.306.952.733	29.293.725.043
9.2. Dài hạn				
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa			3.517.369.227	615.992.101
			3.517.369.227	615.992.101
10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình				
Phụ lục số 01				
11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư				
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng	
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2025	26.998.979.688	225.843.531.814	252.842.511.502	
Tăng			-	
Giảm	2.161.129.200		2.161.129.200	
Số dư 30/09/2025	24.837.850.488	225.843.531.814	250.681.382.302	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2025	12.280.088.079	10.674.092.449	22.954.180.528	
Khấu hao trong kỳ	415.243.405	3.738.555.828	4.153.799.233	
Giảm	2.158.129.994		2.158.129.994	
Số dư 30/09/2025	10.537.201.490	14.412.648.277	24.949.849.767	
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	14.718.891.609	215.169.439.365	229.888.330.974	
Tại ngày 30/09/2025	14.300.648.998	211.430.883.537	225.731.532.535	
12. Lợi thế thương mại			30/09/2025	01/01/2025
- Số dư đầu năm			28.322.981.044	33.125.624.875
- Tăng trong kỳ do hợp nhất			-	1.918.401.205
- Phân bổ trong năm			5.112.723.822	6.721.045.036

- Số dư cuối năm			23.210.257.222	28.322.981.044
13. Phải trả người bán				
			Giá trị và số có khả năng trả nợ	30/09/2025
				01/01/2025
Ngắn hạn				
Các bên khác			30.098.725.957	51.172.455.015
Công Ty Cổ phần Xây dựng Balimas			176.907.948	27.030.143.915
Công ty Cổ phần ĐT XD và thương mại Thịnh Cường			-	1.403.410.558
Công ty Cổ phần thương mại xây lắp Gia Lộc			1.052.078.936	834.221.453
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc			-	932.806.847
Công ty Honda Việt Nam			2.364.223.589	2.575.882.210
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 CP Đầu tư và Phát triển MHD Group			-	-
Công ty CP BV Liffe			9.283.560.764	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Dịch Vụ Bất Động Sản Tâm Thành Land			-	-
Công ty Cổ phần xi măng Bút Sơn			-	-
Công ty Cổ phần Bê tông Bút Sơn HP			3.791.990.266	-
Công ty Cổ phần xây lắp điện Bắc Giang			-	-
Các khách hàng khác			9.006.952.616	9.944.237.371
Bên liên quan			13.216.760.329	9.354.782.916
Công ty Cổ phần BV Asset			1.099.319.926	405.308.194
Công ty Cổ phần TG Capital			11.617.049.203	7.902.708.064
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee			500.391.200	1.046.766.658
			43.315.486.286	60.527.237.931
14. Người mua trả tiền trước				
			30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn				
Các bên khác			78.923.944.911	110.290.436.087
Người mua trả trước tiền bán căn hộ Diamond Hill			60.329.767.320	106.276.894.922
Người mua trả trước tiền bán đất nền Nam đồng Lạc Ngàn			-	1.923.194.183
Người mua trả trước tiền bán căn hộ Diamond Hill Thái Nguyên			12.466.445.595	-
Dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì			5.961.431.763	-
Các khách hàng khác			166.300.233	2.090.346.982
			78.923.944.911	110.290.436.087
15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp nhà nước				
15.1. Phải nộp				
	30/09/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT đầu ra	48.854.718.471	90.639.638.134	42.191.819.931	406.900.268
Thuế thu nhập DN (*)	96.548.650.550	98.360.076.641	10.128.054.760	8.316.628.669
Thuế thu nhập cá nhân	217.997.881	2.500.081.856	2.332.460.438	50.376.463
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	87.949.065	1.159.347.526	1.071.398.461	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-
Các loại thuế khác	300.000	192.052.800	192.052.800	300.000
	145.709.615.967	192.851.196.957	55.915.786.390	8.774.205.400
15.2. Phải thu				
	30/09/2025	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/bù trừ phải nộp trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	-	2.411.932.416	4.173.591.346	1.761.658.930

<i>Thuế GTGT đầu ra</i>	-	2.411.932.416	4.173.591.346	1.761.658.930
Thuế thu nhập cá nhân	80.490.051	253.895.877	370.979.658	197.573.832
	80.490.051	2.665.828.293	4.544.571.004	1.959.232.762

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. Chi phí phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	-	580.193.822
Các khoản trích trước khác	61.761.708.896	656.747.988
	61.761.708.896	1.236.941.810

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	2.899.660.669	3.078.431.355
	2.899.660.669	3.078.431.355

18. Phải trả khác

18.1. Ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Các bên khác		
Kinh phí công đoàn	982.574.355	698.246.233
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	29.248.828	33.970.577
Kinh phí bảo trì dự án Diamond Hill	-	372.588.401
Lãi chia cho bên liên quan	-	84.036.108
Cổ tức phải trả	-	17.779.332.669
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	29.059.966.441	22.680.404.806
Phải trả khác	7.043.454.876	104.603.007
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần BV ASSET	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (cổ tức)	1.825.000.000	1.825.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh) (ii)	3.314.397.260	33.746.467.114
	42.254.641.760	77.324.648.915

18.2. Dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Các bên khác	12.031.540.337	12.719.940.337
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.421.500.000	5.109.900.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (hợp tác kinh doanh):	7.610.040.337	7.615.040.337
+ Đỗ Hoàng Minh Thành (i)	7.610.040.337	7.610.040.337
+ Lãi tiền gửi được chia	-	-
+ Phải trả khác	-	5.000.000
Bên liên quan	48.906.138.519	5.865.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh) (ii)	-	5.865.000.000
Công ty Cổ phần TG Capital (iii)	48.906.138.519	-
	60.937.678.856	18.589.940.337

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/2022 ngày 01/04/2022 giữa Công ty Cổ phần Sản xuất TMDV Đồng Nai (bên A) và ông Đỗ Hoàng Minh Thành (bên B) về việc đầu tư phát triển của hàng xe máy Honda Định Quán. Tổng vốn đầu tư ban đầu là 21.034.613.152 đồng, trong đó bên A góp 15.775.959.863 đồng, chiếm 75 % tổng vốn góp ban đầu, bên B góp 5.258.653.289 đồng chiếm 25% tổng vốn góp ban đầu. Căn cứ vào tình hình kinh doanh và định hướng phát triển đầu tư, các bên sẽ thỏa thuận và góp vốn bổ sung theo từng giai đoạn. Thời hạn hợp tác 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Phương thức phân chia kết quả hợp tác kinh doanh: theo kết quả kinh doanh.

(ii) Thỏa thuận liên danh số 10/2021/TTDL ngày 05/10/2021 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (Areca), Công ty Cổ phần BVLand (BV Land), Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (BV Group) và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG (TMG), theo đó các thành viên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tên viết tắt: liên danh Areca - BV (Areca là đơn vị đứng đầu Liên danh). Ngày 30/11/2021, Liên danh được lựa chọn là nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang. Tổng vốn góp của các bên liên danh theo phụ lục số 05/PL-TTLD ngày 10/06/2024 là 230 tỷ, trong đó vốn góp của các bên liên danh Areca - BV Group - BV Land - TMG lần lượt là 73,6 tỷ, 39,1 tỷ, 71,3 tỷ và 46 tỷ, tương ứng với tỉ lệ 32%, 17%, 31% và 20%. Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất BV Land, các bên đã góp đủ vốn bằng tiền gửi Ngân hàng theo phụ lục thỏa thuận.

(iii) Tiền góp vốn hợp tác đầu tư dự án BV Diamond Hill Thái Nguyên theo hợp đồng, phụ lục hợp đồng hợp tác giữa Công ty Cổ phần BV Invest (BV Invest) và Công ty Cổ phần TG Capital, 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 TG Capital, BV Invest dự kiến đầu tư 294 tỉ đồng, TG Capital dự kiến đầu tư 141 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.

19. Vay và nợ thuê tài chính

19.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/09/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng	114.316.467.235	256.913.833.914	208.073.607.782	65.476.241.103
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN Biên Hòa	-	35.892.121.155	47.825.951.323	11.933.830.168
Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai	-	14.700.000.000	24.900.000.000	10.200.000.000
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Đồng Nai	-	20.641.606.699	38.370.630.011	17.729.023.312
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
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - CN Bắc Giang (MBV) (ii)	100.000.000.000	155.000.000.000	55.000.000.000	
Tổ chức có liên quan	-	-	-	-
Vay nợ DH đến hạn trả	-	-	34.604.148.008	34.604.148.008
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành	-	-	34.604.148.008	34.604.148.008
Vay và nợ thuê ngắn hạn	114.316.467.235	256.913.833.914	242.677.755.790	100.080.389.111

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

(i) 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; 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.

(ii) hợp đồng tiền gửi số: 777.25.005.244196.TG.DN ngày 20/05/2025 tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại - CN Bắc Giang, giá trị Hợp đồng tiền gửi: 100.000.000.000VND., thời hạn: Cho vay tối đa 3 tháng, mục đích vay: Cho vay bù đắp vốn thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và các dãy nhà điển hình dự án: Khu đô thị mới phía Tây Đình Trì theo hợp đồng số 01/HĐKT/TDT/ARECA-BLM giữa Công ty CP XD Balimas và Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam. Tài sản thế chấp 01 Hợp đồng tiền gửi số 775.25.005.244196.TG.DN

19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/09/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (v)	202.381.288.119	98.808.588.401	34.604.148.008	138.176.847.726
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc (vi)	272.000.000.000	330.000.000.000	58.000.000.000	-
	474.381.288.119	428.808.588.401	92.604.148.008	138.176.847.726
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			34.604.148.008
Vay và nợ thuê TC DH	474.381.288.119			103.572.699.718

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

(v) Bao gồm 2 hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/32553/HĐTD ngày 08/06/2021 ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành và Công ty Cổ phần BV Invest (Trước là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) về việc cho vay phục vụ Dự án Tòa chung cư hỗn hợp Diamond Hill tại lô đất C01 và X03 thuộc Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang; Hạn mức cho vay: 300.000.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cố định 8%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi = Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm; tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Tòa chung cư hỗn hợp Diamond Hill tại lô đất C01 và X03 thuộc Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/32553/HĐTD ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành và Công ty Cổ phần BV Invest về việc cho vay phục vụ Dự án Đầu tư Xây dựng toà nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng tại đường Bắc Sơn, tổ 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Hạn mức cho vay: 600.000.000.000 đồng; thời hạn vay tối đa 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cố định 7,5%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian trên áp dụng lãi suất thả nổi = Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Đầu tư Xây dựng toà nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng tại đường Bắc Sơn, tổ 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

(vi) Bao gồm 01 hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 213449.24.827.3406441.TD ký ngày 06/01/2025 giữa Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam với Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây. Về việc cho vay thực hiện Dự án Khu đô thị mới Phía Tây Dĩnh Trì, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Hạn mức cho vay: 330.000.000.000 VNĐ (Ba trăm ba mươi ba tỷ đồng chẵn./). Thời hạn tối đa 72 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân. Lãi suất 1 năm đầu cố định 8%/năm. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu đô thị mới Phía Tây Dĩnh Trì, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

20. Dự phòng phải trả		30/09/2025	01/01/2025	
Dài hạn				
Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco		1.458.969.470	1.458.969.470	
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng		1.917.527.906	1.820.582.682	
		3.376.497.376	3.279.552.152	
21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		30/09/2025	01/01/2025	
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại		20%	20%	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		346.771.277	631.297.802	
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
		346.771.277	631.297.802	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		30/09/2025	01/01/2025	
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại		20%	20%	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		1.184.124.933	-	
		1.184.124.933	-	
22. Vốn chủ sở hữu				
22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu				
Phụ lục số 02				
22.2. 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
22.3. 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	

22.4. 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
22.5. Các quỹ của doanh nghiệp	30/09/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	2.400.757.217	12.614.184.986
VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		
Đơn vị tính: VND		
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Doanh thu bán hàng hóa	320.719.823.806	355.402.636.643
Doanh thu hoạt động xây lắp	75.230.119.916	104.024.673.328
Doanh thu kinh doanh bất động sản	837.683.475.258	132.509.693.619
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.311.479.328	7.339.068.162
	1.253.944.898.308	599.276.071.752
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	320.719.823.806	355.402.636.643
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	75.230.119.916	104.024.673.328
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	837.683.475.258	132.509.693.619
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	20.311.479.328	7.339.068.162
	1.253.944.898.308	599.276.071.752
3. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Giá vốn bán hàng hóa	430.411.272.756	328.705.489.568
Giá vốn hoạt động xây lắp	45.964.658.459	93.258.622.462
Giá vốn kinh doanh bất động sản	260.185.213.348	95.676.297.552
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.987.925.747	5.649.652.077
	742.549.070.310	523.290.061.659
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	37.424.347.480	11.724.679.220
Cổ tức, lợi nhuận được chia	310.000.000	-
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	7.693.694.854	1.066.249.199
Lãi được chia từ tiền nhận rồi dự án Tây Dĩnh Trì	3.777.264.751	-
	49.205.307.085	12.790.928.419

5. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Lãi tiền vay	17.981.211.769	9.995.434.143
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	(504.387.795)	204.089.697
Chi phí lưu ký, chi phí bán chứng khoán, Lỗ từ giao dịch bán chứng khoán	1.374.307.280	-
Chi phí tài chính khác	-	-
	18.851.131.254	10.199.523.840
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 nhân viên bán hàng	7.797.827.886	10.677.849.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.629.783.216	5.302.325.764
Chi phí khấu hao tài sản cố định	875.276.135	115.727.360
Chi phí bảo hành	234.128.224	311.935.289
Chi phí khác bằng tiền	40.396.020.703	14.507.801.039
	98.933.036.164	30.915.638.592
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	12.114.865.270	10.419.876.728
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.551.497.316	1.942.122.410
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	1.181.079.805	1.141.284.495
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.320.935.402	2.557.554.090
Chi phí bằng tiền khác	4.695.568.313	4.569.951.989
Phân bổ lợi thế thương mại	5.112.723.822	5.014.836.170
	27.976.669.928	25.645.625.882
7. Thu nhập khác	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Tiền phạt thu được	357.070.431	2.023.525.554
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả	-	1.691.728.835
Thu khác từ hoạt động cho thuê, thanh lý tài sản	69.090.909	2.046.231.721
Thu nhập khác	3.687.159.696	59.420.898
	4.113.321.036	5.820.907.008
8. Chi phí khác	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	639.136.773	327.442.813
Chi phí khác	2.397.455.180	889.624.024
	3.036.591.953	1.217.066.837
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
Công ty Cổ phần BV Land	31.905.845.464	834.893.369

Công ty Cổ phần BV Invest	4.860.484.705	2.849.940.898
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	2.712.659.773	2.722.468.706
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam	27.924.114.255	853.276.454
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng TMG	16.730.340.376	-
	84.133.444.573	7.260.579.427

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
		Trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	298.815.934.891	13.342.929.056
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	835.723.679
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	298.815.934.891	12.507.205.377
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	89.411.287	72.599.927
	3.342	172
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.342	172
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.342	172

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2024, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 195 đồng/cổ phiếu xuống 172 đồng/cổ phiếu

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 hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

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	Công ty Mẹ
Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần TG Capital	Cổ đông
Công ty Cổ phần TA Asset Management	Cổ đông lớn của Công ty Mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee	Công ty cùng Công ty Mẹ
Công ty Cổ phần BV Bavella	Công ty liên kết của Công ty con
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	Ban lãnh đạo

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>	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt		
Tổng doanh thu chia từ dự án Tây Dĩnh Trì		
Mua hàng hóa, dịch vụ	8.148.763	202.079.580
Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	12.184.804	202.079.580
Thu hồi công nợ phải thu		15.634.691.700
Cho vay	-	8.300.000.000
Thu tiền cho vay	-	37.300.000.000
Lãi cho vay	-	327.273.972
Thu tiền lãi cho vay	-	1.170.972.602

Cổ tức phải trả (tại Donatraco và Areca)	-	1.827.200.000
Vay (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	-	11.200.000.000
Thanh toán tiền vay (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	-	35.700.000.000
Chi phí lãi vay (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	-	497.561.644
Chi phí lãi vay đã trả	-	700.164.384
Thu tiền dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	-	32.100.000.000
Phân bổ lãi liên danh dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	56.202.930.146	
Nhận tiền dự án Tây Dĩnh Trì	92.500.000.000	

Công ty Cổ phần BV Asset

Mua hàng hóa, dịch vụ	2.733.259.022	1.214.268.053
Thanh toán công nợ	2.056.493.662	2.628.349.157
Nhận tiền góp vốn		

Thu tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty BV Invest 120.626.916.000

Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG - 38.000.000.000

Thanh toán tiền chia cổ tức	5.213.621.500	
Thu tiền công nợ	-	
Cho vay	230.000.000.000	81.500.000.000
Thu tiền cho vay	315.700.000.000	33.500.000.000
Lãi cho vay	5.941.415.069	1.832.616.438
Thu lãi cho vay	5.363.383.559	4.232.342.483
Trả tiền đi vay	-	-

Công ty Cổ phần TG Capital

Cho vay	159.000.000.000	71.600.000.000
Thu tiền cho vay	150.800.000.000	30.600.000.000
Lãi cho vay	2.832.269.862	3.077.591.783
Thu tiền lãi cho vay	3.229.269.865	
Mua hàng hóa, dịch vụ	41.744.064.582	47.033.685.879
Thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	
Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	38.037.780.533	61.490.912.401
Nhận tiền góp vốn	48.906.138.519	-

Công ty Cổ phần TA Asset Management

Mua hàng hóa, dịch vụ	-	
Thu tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	16.021.500.000
Cho vay	75.000.000.000	17.000.000.000
Thu tiền cho vay	80.700.000.000	74.000.000.000
Lãi cho vay	406.439.727	5.750.493.154
Thu tiền lãi cho vay	34.931.507	8.236.767.123

Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee

Mua hàng hóa dịch vụ	2.842.451.043	652.193.280
Thanh toán tiền mua hàng hóa dịch vụ	3.524.655.941	631.561.600
Cung cấp hàng hóa dịch vụ	450.000.000	971.208.824
Thu tiền cung cấp dịch vụ	444.000.000	971.208.824
Thu tiền trông giữ xe	-	

Công ty Cổ phần BV Bavella

Cho vay	385.000.000.000	33.700.000.000
Thu tiền cho vay	452.950.000.000	36.500.000.000
Lãi cho vay	5.611.849.315	1.148.520.549
Thu lãi tiền vay		

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	-
5	Dương Trung Thống	Phó Tổng Giám đốc (bỏ 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 UBKT				
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

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

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

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

Phụ lục số 03

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất từ lập 9 tháng đầu năm 2024 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

Phụ lục số 01

10. 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 01/01/2025	42.481.160.590	11.520.471.496	12.874.546.036	1.131.605.579	391.265.000	68.399.048.701
Tăng trong kỳ	-	407.943.557	78.100.370	-	-	486.043.927
<i>ĐT XD CB hoàn thành</i>						
<i>Mua trong kỳ</i>	-	407.943.557	78.100.370	-	-	486.043.927
<i>Tặng khác</i>	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	4.803.337.833	295.414.091	2.102.672.638	-	38.000.000	7.239.424.562
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	4.803.337.833	295.414.091	2.102.672.638	-	38.000.000	7.239.424.562
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2025	37.677.822.757	11.633.000.962	10.849.973.768	1.131.605.579	353.265.000	61.645.668.066
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2025	21.512.586.367	11.395.075.248	8.473.762.868	944.936.813	383.323.125	42.709.684.421
Tăng trong kỳ	3.510.664.940	300.072.437	2.161.253.623	158.977.106	7.941.875	6.138.909.981
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	3.510.664.940	300.072.437	2.161.253.623	158.977.106	7.941.875	6.138.909.981
<i>Tặng khác</i>	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	7.852.992.890	295.414.091	1.681.468.274	-	38.000.000	9.867.875.255
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	7.852.992.890	295.414.091	1.681.468.274	-	38.000.000	9.867.875.255
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2025	17.170.258.417	11.399.733.594	8.953.548.217	1.103.913.919	353.265.000	38.980.719.147
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	20.968.574.223	125.396.248	4.400.783.168	186.668.766	7.941.875	25.689.364.280
Tại ngày 30/09/2025	20.507.564.340	233.267.368	1.896.425.551	27.691.660	-	22.664.948.919

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2024	573.128.000.000	(286.000.000)	12.614.184.986	183.258.048.837	204.077.038.346	972.791.272.169
Tăng trong kỳ	254.755.000.000	(333.229.224)	-	17.765.324.040	7.079.804.508	279.266.899.324
Tăng vốn	254.755.000.000	(333.229.224)	-	-	-	254.421.770.776
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	13.342.929.056	7.030.708.957	20.373.638.013
Tăng do hợp nhất	-	-	-	4.422.394.984	49.095.551	4.471.490.535
Giảm trong kỳ	-	-	-	(57.442.397.540)	(15.146.326.698)	(72.588.724.238)
Chia cổ tức	-	-	-	(54.160.200.000)	(10.007.900.000)	(64.168.100.000)
Phân phối các quỹ	-	-	-	(3.282.758.739)	(715.946.337)	(3.998.705.076)
Giảm khác	-	-	-	561.199	(85.377)	475.822
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	(4.422.394.984)	(4.422.394.984)
Số dư 30/09/2024	827.883.000.000	(619.229.224)	12.614.184.986	143.580.975.337	196.010.516.156	1.179.469.447.255
Số dư 01/01/2025	827.883.000.000	(619.229.224)	12.614.184.986	145.472.256.146	303.989.501.390	1.289.339.713.298
Tăng trong kỳ	66.229.870.000	-	-	299.195.128.779	33.192.205.973	398.617.204.752
Tăng vốn (i)	66.229.870.000	-	-	-	-	66.229.870.000
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	298.815.934.891	33.192.205.973	332.008.140.864
Tăng khác	-	-	-	379.193.888	-	379.193.888
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	(58.227.273)	(10.213.427.769)	7.892.028.269	(1.235.465.285)	(3.615.092.058)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	(66.229.870.000)	-	(66.229.870.000)
Phân phối các quỹ (iii)	-	-	-	(2.321.399.500)	(650.729.107)	(2.972.128.607)
Giảm khác	-	(58.227.273)	-	-	(584.736.178)	(642.963.451)
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	-	-	(10.213.427.769)	10.213.427.769	-	-
Số dư 30/09/2025	894.112.870.000	(677.456.497)	2.400.757.217	386.329.543.194	335.946.242.078	1.618.111.955.992

