

Số/No. 6/2026/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2026  
Hanoi, March 11, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC & SỞ GDCK HÀ NỘI  
PUBLICATION OF INFORMATION ON ELECTRONIC INFORMATION PORTAL OF  
THE STATE SECURITIES COMMISSION & HANOI STOCK EXCHANGE

**Kính gửi/To:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Commission
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/ Hanoi Stock Exchange



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

*Company Information: BV Land Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/Stock code: **BVL**
- Mã số thuế/Tax code: **0102983609**
- Trụ sở chính: Số 92, phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.  
*Head office: No. 92, Truc Khe Street, Lang Ward, Hanoi City, Vietnam.*
- Điện thoại/Phone: 024.355 60999 Website: <https://bvland.vn>
- Người CBTT: Ông **Lý Tuấn Anh** – Tổng giám đốc  
*Information Disclosure Person: Mr. Ly Tuan Anh - General Director*
- Địa chỉ: 24 Công Giếng, Phường Tây Hồ, TP Hà Nội, Việt Nam/ *Address: 24 Cong Gieng, Tay Ho Ward, Hanoi City, Vietnam*
- Điện thoại/phone: 024.355 60999
- Loại thông tin công bố/ *Type of information published:*
  - 24 giờ/ 24 hours  Bất thường khác/ Other irregularities
  - Theo yêu cầu/ On demand  Định kỳ/ Periodically

**II. Nội dung thông tin công bố/Information disclosure content:**

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

*Disclosure of Information on the Separate and Consolidated Financial Statements for 2025 of BV Land Joint Stock Company. (Details are provided in the attached file).*

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 11/03/2026 tại đường dẫn <https://bvland.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh>

*This information was published on the company's website on: 11/03/2026 at the link: <https://bvland.vn/en/danh-muc-quan-he-co-dong/financial-report/>*

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

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

**Nơi nhận/ Recipient:**

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

**CÔNG  
TY CỔ  
PHẦN  
BV LAND**

Digitally signed by CÔNG  
TY CỔ PHẦN BV LAND  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI,  
L=Đống Đa, CN=CÔNG TY  
CỔ PHẦN BV LAND,  
OID.0.9.2342.19200300.10  
0.1.1=MST:0102983609  
Reason: I am the author of  
this document  
Location: your signing  
location here  
Date: 2026-03-12 18:44:27  
Foxit PhantomPDF Version:  
10.0.0

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN  
INFORMATION DISCLOSURE PERSON**



**Tổng giám đốc/ General Director  
LÝ TUẤN ANH**



Số/No. 110/2026/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2026  
Hanoi, March 3, 2026

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

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

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Coorr phần BV Land thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

*Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, BV Land Joint Stock Company hereby discloses the Financial Statements (FS) for the year 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

**1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần BV Land**

*Organization name: BV Land Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/Stock code: **BVL**
- Địa chỉ: Số 92, phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.  
*Head office: No. 92, Truc Khe Street, Lang Ward, Hanoi City, Vietnam.*
- Điện thoại/Phone: 024.355 60999 Website: <https://bvland.vn>

**2. Nội dung thông tin công bố/Information disclosure content:**

- BCTC năm 2025/ *Financial Statements for 2025*
  - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị phụ thuộc)/ *Separate Financial Statements (applicable to listed organizations without subsidiaries and to superior accounting units with dependent units)*
  - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated Financial Statements (applicable to listed organizations with subsidiaries)*
  - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ *Combined Financial Statements (applicable to listed organizations with affiliated accounting units that maintain separate accounting systems)*



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

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

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

Có/Yes  Không/No

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

Có/Yes  Không/No

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

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

Có/Yes  Không/No

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

Có/Yes  Không/No

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

Có/Yes  Không/No

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

Có/Yes  Không/No

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

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

Có/Yes  Không/No

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

Có/Yes  Không/No

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 11/03/2026 tại đường dẫn <https://bvland.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh>

*This information was published on the company's website on: 11/03/2026 at the link: <https://bvland.vn/en/danh-muc-quan-he-co-dong/financial-report/>*

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

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



**Nơi nhận/ Recipient:**

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

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**INFORMATION DISCLOSURE PERSON**



**Tổng giám đốc/ General Director**

**LÝ TUẤN ANH**



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
(đã được kiểm toán)



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	02-03
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	04-05
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-43

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land và các Công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **Công ty**

Công ty Cổ phần BV Land.

### **Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**

0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 22 ngày 22/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

### **Trụ sở chính**

92 phố Trúc Khê, phường Láng, TP Hà Nội.

### **Hội đồng quản trị**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch
Ông Lý Tuấn Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Khương Hải Ninh	Thành viên
Bà Vũ Thị Hà	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 25/04/2025)

### **Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc
Ông Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/01/2025)
Bà Khương Hải Ninh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Lưu	Kế toán trưởng

### **Ban Kiểm soát**

Ban kiểm soát từ ngày 01/01/2025 đến 25/04/2025 bao gồm:

Bà Vũ Thị Hà	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Lê Thanh Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

Ban kiểm soát giải thể từ ngày 25/04/2025 theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 25/04/2025

**Ủy ban kiểm toán**

Ủy ban kiểm toán trong năm và tại ngày báo cáo bao gồm:

Ông Phạm Trọng Bình                      Chủ tịch UBKT (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)  
Bà Vũ Thị Hà                                      Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 25/04/2025)

**Đại diện theo pháp luật**

Ông Lý Tuấn Anh                              Tổng Giám đốc

**Kiểm toán viên**

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

T.M. Ban Tổng Giám đốc

**Tổng Giám đốc**



**Lý Tuấn Anh**



Số: 203 /BCKT-TC/AVA.NV7

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land (gọi tắt là Tập đoàn) và các Công ty con (sau đây được gọi chung là Công ty), được lập ngày 09/03/2026, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần BV Land tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN  
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



---

**Trần Trí Dũng**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
0895-2023-126-1  
Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

---

**Trần Mạnh Đức**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
4884-2024-126-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.688.762.887.303</b>	<b>1.484.214.201.627</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>206.972.091.136</b>	<b>19.775.486.881</b>
1. Tiền	111		14.272.091.136	10.775.486.881
2. Các khoản tương đương tiền	112		192.700.000.000	9.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>383.776.214.052</b>	<b>45.707.636.946</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		101.033.699.061	47.744.778.365
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(6.057.485.009)	(2.037.141.419)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		288.800.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>186.768.604.698</b>	<b>723.042.522.487</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	72.013.757.737	220.251.366.927
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	91.727.707.427	13.553.357.688
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	18.000.000.000	472.649.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	18.771.794.077	28.714.648.808
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(13.744.654.543)	(12.125.850.936)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.8	<b>793.618.097.984</b>	<b>649.599.226.224</b>
1. Hàng tồn kho	141		793.618.097.984	649.599.226.224
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>117.627.879.433</b>	<b>46.089.329.089</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	99.770.744.322	29.293.725.043
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.916.027.281	14.836.371.284
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	1.941.107.830	1.959.232.762
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>856.779.176.861</b>	<b>303.832.997.109</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.278.357.947</b>	<b>7.044.493.683</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.278.357.947	7.371.493.683
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.7	-	(327.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.696.668.943</b>	<b>25.689.364.280</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.696.668.943	25.689.364.280
- Nguyên giá	222		10.268.243.016	68.399.048.701
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6.571.574.073)	(42.709.684.421)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>209.007.898.359</b>	<b>229.888.330.974</b>
- Nguyên giá	231		224.623.895.123	252.842.511.502
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(15.615.996.764)	(22.954.180.528)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.090.647.756</b>	<b>-</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.090.647.756	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>634.969.537.875</b>	<b>11.640.537.225</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		622.825.509.706	11.986.812.225
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.144.028.169	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	(346.275.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.736.065.981</b>	<b>29.570.270.947</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	684.873.402	615.992.101
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	420.551.555	631.297.802
3. Lợi thế thương mại	269	V.12	1.630.641.024	28.322.981.044
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.545.542.064.164</b>	<b>1.788.047.198.736</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>956.587.205.132</b>	<b>498.707.485.438</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>563.131.901.390</b>	<b>371.968.394.495</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	51.261.180.850	60.527.237.931
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	202.101.921.023	110.290.436.087
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	99.619.445.334	8.774.205.400
4. Phải trả người lao động	314		7.800.210.226	6.010.166.103
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	19.140.951.054	1.236.941.810
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	1.529.869.327	3.078.431.355
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	91.457.692.442	77.324.648.915
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	87.614.216.575	100.080.389.111
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.606.414.559	4.645.937.783
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>393.455.303.742</b>	<b>126.739.090.943</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	48.906.138.519	18.589.940.337
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	342.351.465.361	103.572.699.718
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	455.671.589	1.296.898.736
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	1.742.028.273	3.279.552.152
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.588.954.859.032</b>	<b>1.289.339.713.298</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.22	<b>1.588.954.859.032</b>	<b>1.289.339.713.298</b>
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		413.721.773.543	145.472.256.146
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		83.414.107.140	137.157.391.345
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		330.307.666.403	8.314.864.801
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		279.396.914.769	303.989.501.390
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.545.542.064.164</b>	<b>1.788.047.198.736</b>

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

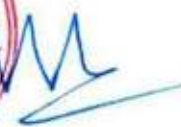
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Lý Tuấn Anh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.470.059.672.087	803.565.512.060
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.2	1.470.059.672.087	803.565.512.060
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	930.776.477.104	707.370.098.253
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		539.283.194.983	96.195.413.807
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	99.712.892.800	19.388.361.703
6. Chi phí tài chính	22	VI.5	29.806.102.121	13.847.201.249
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.467.861.077	11.914.446.411
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		824.472.481	507.691.734
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	112.164.557.438	36.777.525.956
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	42.502.436.604	42.110.470.817
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		455.347.464.101	23.356.269.222
11. Thu nhập khác	31	VI.7	4.618.479.376	8.826.765.952
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.960.573.889	2.746.027.159
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.657.905.487	6.080.738.793
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		457.005.369.588	29.437.008.015
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	88.025.920.047	11.956.672.979
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(648.382.270)	(254.524.520)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		369.627.831.811	17.734.859.556
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		330.307.666.403	8.314.864.801
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		39.320.165.408	9.419.994.755
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11	3.694	88
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.11	3.694	88

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>MÃ SỐ</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>457.005.369.588</b>	<b>29.437.008.015</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	15.155.174.588	15.146.674.642
- Các khoản dự phòng	03	5.233.592.788	5.313.815.208
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(89.529.118.327)	(16.878.389.417)
- Chi phí lãi vay	06	22.467.861.077	11.914.446.411
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>410.332.879.714</b>	<b>44.933.554.859</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	32.937.379.077	177.173.664.650
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(189.355.111.972)	(113.476.856.986)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	161.973.008.211	208.379.450.634
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(72.364.450.849)	(1.915.739.981)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(53.288.920.696)	(31.390.575.032)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.695.842.794)	(12.305.381.815)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.813.559.734)	(15.276.245.858)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.505.225.716)	(2.794.090.992)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>272.220.155.241</b>	<b>253.327.779.479</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(8.012.527.044)	(3.047.134.004)
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	(2.471.180.000.000)	(590.135.778.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.604.029.000.000	377.880.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(611.502.477.770)	(162.969.953.704)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	108.557.217.549	4.500.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	80.306.188.627	14.566.896.085
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(297.217.144.093)</b>	<b>(359.205.969.623)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2025  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31	-	200.261.570.776
2. Tiền thu từ đi vay	33	650.751.977.511	342.472.610.660
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(424.439.384.404)	(424.612.599.432)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.119.000.000)	(22.626.067.862)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>212.193.593.107</b>	<b>95.495.514.142</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>187.196.604.255</b>	<b>(10.382.676.002)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.775.486.881	30.158.162.883
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>206.972.091.136</b>	<b>19.775.486.881</b>

Người lập biểu

Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

Mẫu số B 09 - DN/HN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 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 22 ngày 22/12/2025, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22: 894.112.870.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 89.411.287 cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty thực góp tại 31/12/2025: 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 31/12/2025, 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 (03 Công ty)

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03 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 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.
2	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.
3	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**

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 Hưng 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.
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh	24,13%	23,49%	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.

**5.4. Đầu tư khác**

STT	Tên công ty	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	6,51%	6,51%	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,...).

**Tổng số cán bộ nhân viên**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 80 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.

**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 hợp nhất 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 chứng 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 ty liên doanh, liên kết

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

#### **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

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

#### **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 chuyên 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 tồn 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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

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 thoả 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 hoá, 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 mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 thương hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thương hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thương 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 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 đi đời 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

### I. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	84.127.737	15.529.381
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.187.963.399	10.759.957.500
Các khoản tương đương tiền (*)	192.700.000.000	9.000.000.000
	<b>206.972.091.136</b>	<b>19.775.486.881</b>

(\*) Bao gồm:

Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - CN Bắc Giang (MBV)	134.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây	58.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bắc Giang	-	-
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	-	2.000.000.000
	<b>192.700.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**2.1. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>				
+ BSR - CTCP Lọc hóa Dầu Bình Sơn	14.925.440.506	884.630.506	-	-
+ CTG -Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	7.364.151.304	125.098.054	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Mã MBB	20.348.250.434	614.250.684	2.259.270.305	-
+ Công ty CP Cơ điện Lạnh - Mã REE	-	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Mã VCB	-	-	4.317.979.207	-
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Mã ACB	-	-	-	-
+ 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	14.197.746.133	469.746.133	12.716.986.441	857.736.441
+ Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động - Mã MWG	17.350.136.582	-	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	-
+ VCI - CTCP Chứng khoán Vietcap	9.522.160.855	1.756.160.855	-	-
+ FRT - Công ty Cổ phần Bán lẻ Kỹ thuật số FPT	2.899.064.470	-	-	-
+ CTCP Chứng khoán SSI - Mã SSI	2.051.435.251	538.935.251	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Mã TCB	6.506.238.342	922.238.342	-	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Mã TPB	659.993.400	121.343.400	-	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Mã VPB	5.209.081.784	625.081.784	-	-
+ Công ty CP BV Life - Mã VCM	-	-	4.464.699.633	-
	<b>101.033.699.061</b>	<b>6.057.485.009</b>	<b>47.744.778.365</b>	<b>2.037.141.419</b>

	31/12/2025	01/01/2025
Trong đó:		
Giá trị hợp lý	94.976.214.052	45.707.636.946

Tại ngày 31/12/2025, giá trị hợp lý của cổ phiếu niêm yết được tính dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán ngày giao dịch gần nhất tại ngày báo cáo.

**2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	288.800.000.000	288.800.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây	288.800.000.000	288.800.000.000	-	-
	<b>288.800.000.000</b>	<b>288.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Trong đó các hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 120 tỉ được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông			600.000.000	
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương			346.275.000	346.275.000
CP Cty CP Tập đoàn Hùng Đông (iii)	410.410.000.000			
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (ii)	201.092.477.770			
Công ty Cổ phần BV Bavella (i)	11.323.031.936	-	11.040.537.225	-
	<b>622.825.509.706</b>	<b>-</b>	<b>11.986.812.225</b>	<b>346.275.000</b>

<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	12.144.028.169	-	-	-
	<b>12.144.028.169</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) 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.

(ii) 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 lẫn lượt là 24,13% và 23,49%. 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.

(iii) 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:**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
Số dư đầu năm	11.986.812.225	11.479.120.491
Phần lãi trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết	824.472.481	507.691.734
Giảm do hợp nhất	(946.275.000)	-
Đầu tư công ty liên kết	610.960.500.000	-
	<b>622.825.509.706</b>	<b>11.986.812.225</b>

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**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>71.913.757.736</b>	<b>99.580.450.926</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	51.856.551.538	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	4.941.400.242	10.349.922.459
Các khách hàng khác	5.603.434.929	17.527.558.159
<b>Bên liên quan</b>	<b>100.000.001</b>	<b>120.670.916.001</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee	100.000.001	44.000.001
Công ty Cổ phần BV Asset	-	120.626.916.000
	<b>72.013.757.737</b>	<b>220.251.366.927</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>77.720.337.370</b>	<b>13.553.357.688</b>
Công ty CPĐT&XD Bất động sản Landmark	10.668.854.996	-
Công ty Cổ phần xây dựng BALIMAS	44.385.423.491	-
Công ty Honda Việt Nam	-	4.996.295.862
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê	-	2.651.459.000
Công ty TNHH Bình Yên	7.633.499.774	-
Công ty CP Công nghiệp Hưng Trí	3.367.996.132	-
Công ty CP Thương mại xây lắp Gia Lộc	4.969.413.082	-
Các khách hàng khác	6.695.149.895	5.905.602.826
<b>Bên liên quan</b>	<b>14.007.370.057</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần TG Capital	14.007.370.057	-
	<b>91.727.707.427</b>	<b>13.553.357.688</b>

**5. Phải thu về cho vay**

	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
<b>Các bên khác</b>	-	-	<b>248.999.000.000</b>	-
Cho các cá nhân vay	-	-	100.329.000.000	-
Công ty CP Balimas	-	-	21.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property	-	-	127.670.000.000	-

<b>Bên liên quan</b>	<b>18.000.000.000</b>	-	<b>223.650.000.000</b>	-
Công ty CP Tập đoàn Bách Việt	-	-	-	-
Công ty CP BV Asset (I)	18.000.000.000	-	84.300.000.000	-
Công ty CP TA ASSET Management	-	-	7.000.000.000	-
Công ty CP BV Bavella	-	-	67.950.000.000	-
Công ty CP TG Capital	-	-	64.400.000.000	-
	<b>18.000.000.000</b>	-	<b>472.649.000.000</b>	-

(I) 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 25.000.000.000 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.

**6. Phải thu khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>6.1. Ngắn hạn</b>				
<b>Các bên khác</b>	<b>2.538.808.990</b>	<b>(1.061.297.600)</b>	<b>20.098.155.244</b>	<b>(1.061.297.600)</b>
Tạm ứng	309.015.301	-	688.084.080	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	-	10.682.106.550	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	393.072.900	-	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)
Phải thu khác	775.423.189	-	270.226.364	-
<b>Bên liên quan</b>	<b>16.232.985.087</b>	-	<b>8.616.493.564</b>	-
Công ty Cổ phần BV Asset (đặt cọc thuê văn phòng)	-	-	1.187.405.478	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (i)	15.832.943.992	-	3.475.887.961	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (lãi cho vay)	246.575.342	-	-	-
Công ty Cổ phần BV Asset (lãi cho vay)	153.465.753	-	90.931.506	-
Công ty Cổ phần BV Bavella (lãi cho vay)	-	-	2.169.775.468	-
Công ty Cổ phần TG Capital (lãi cho vay)	-	-	1.692.493.151	-
	<b>18.771.794.077</b>	<b>(1.061.297.600)</b>	<b>28.714.648.808</b>	<b>(1.061.297.600)</b>
<b>6.2. Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	-	(327.000.000)	887.000.000	(327.000.000)
Chênh lệch đánh giá lại các khoản phải thu dài hạn khi hợp nhất	2.278.357.947	-	6.484.493.683	-
	<b>2.278.357.947</b>	<b>(327.000.000)</b>	<b>7.371.493.683</b>	<b>(327.000.000)</b>

(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 theo quyết toán về việc phân chia lợi nhuận dự án Bách Việt Lake Garden theo HĐLD số 169/HĐLD-BVLG ký ngày 23/09/2011.

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm</b>	<b>13.207.689.693</b>	<b>13.207.689.693</b>	<b>10.166.962.021</b>	<b>10.166.962.021</b>
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
Công ty Cổ phần Rivera	3.273.420.010	3.273.420.010	-	-
Các khách hàng khác	1.218.147.066	1.218.147.066	1.450.839.404	1.450.839.404
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 1 năm đến dưới 2 năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.600.420.010</b>	<b>1.636.710.005</b>
Công ty Cổ phần Rivera	-	-	3.273.420.010	1.636.710.005
Công ty TNHH Truyền thông Sắc Việt	-	-	327.000.000	-
Công ty cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	1.073.929.700	536.964.850	-	-
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 6 tháng đến dưới 1 năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.073.929.700</b>	<b>322.178.910</b>
Công ty cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	-	1.073.929.700	322.178.910
	<b>14.281.619.393</b>	<b>13.744.654.543</b>	<b>14.841.311.731</b>	<b>12.125.850.936</b>

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	526.603.985.395	-	479.223.293.583	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	266.921.437.588	-	102.193.923.718	-
Hàng hóa (iii)	92.675.001	-	68.182.008.923	-
	<b>793.618.097.984</b>	<b>-</b>	<b>649.599.226.224</b>	<b>-</b>

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025	01/01/2025
- Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	500.419.099.869	458.397.324.934
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	26.184.885.526	20.825.968.649
	<b>526.603.985.395</b>	<b>479.223.293.583</b>

(ii) Bao gồm các căn chung cư tại dự án Diamond Hill Bắc Giang và dự án Tây Dĩnh Trì chưa bàn giao hoặc chưa bán.

(iii) Giá trị xe máy, phụ tùng sửa chữa.

**9. Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>9.1. Ngắn hạn</b>		
Chi phí môi giới, bán hàng, marketing (i)	97.977.477.345	28.519.677.762
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	1.793.266.977	774.047.281
	<b>99.770.744.322</b>	<b>29.293.725.043</b>
<b>9.2. Dài hạn</b>		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa	684.873.402	615.992.101
	<b>684.873.402</b>	<b>615.992.101</b>

(i) Chi phí môi giới, bán hàng, marketing dự án Diamond Hill và dự án Tây Dĩnh Trì.

**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
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư 01/01/2025	26.998.979.688	225.843.531.814	252.842.511.502
Tăng			-
Giảm do thanh lý	-	(3.380.765.891)	(3.380.765.891)
Giảm do thoái vốn	(3.380.765.891)	(21.457.084.597)	(24.837.850.488)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>23.618.213.797</b>	<b>201.005.681.326</b>	<b>224.623.895.123</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư 01/01/2025	12.280.088.079	10.674.092.449	22.954.180.528
Khấu hao trong kỳ	551.658.436	4.977.704.739	5.529.363.175
Giảm do thanh lý	-	(2.193.930.418)	(2.193.930.418)
Giảm do thoái vốn	(2.158.129.994)	(8.515.486.527)	(10.673.616.521)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>10.673.616.521</b>	<b>4.942.380.243</b>	<b>15.615.996.764</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2025	14.718.891.609	215.169.439.365	229.888.330.974
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>12.944.597.276</b>	<b>196.063.301.083</b>	<b>209.007.898.359</b>

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 89.702.283.227

NG BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá

Công ty và các Công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

**12. Lợi thế thương mại**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Số dư đầu năm</b>	28.322.981.044	33.125.624.875
- Tăng trong kỳ do hợp nhất	-	1.918.401.205
- Phân bổ trong năm	6.816.965.097	6.721.045.036
- Giảm trong kỳ do hợp nhất	(19.875.374.923)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.630.641.024</b>	<b>28.322.981.044</b>

**13. Phải trả người bán**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>49.504.810.901</b>	<b>51.172.455.015</b>
Công Ty Cổ phần Xây dựng Balimas	8.557.027.916	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	-	834.221.453
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc	-	932.806.847
Công ty Honda Việt Nam	-	2.575.882.210
Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel	4.742.917.595	5.471.206.153
Công ty TNHH Xây dựng Minh Hiếu	1.190.274.939	2.980.546.508
Công ty CP BV Liffé	2.169.754.146	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và địa ốc Đất xanh miền bắc	3.573.890.735	-
Công ty Cổ phần BĐS Meta Land	3.606.381.413	-
Công ty TNHH Sàn giao dịch BĐS LANDMASS HOLDING	6.887.454.325	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Hà Bắc	6.638.682.997	-
Các khách hàng khác	12.138.426.835	9.944.237.371
<b>Bên liên quan</b>	<b>1.756.369.949</b>	<b>9.354.782.916</b>
Công ty Cổ phần BV Asset	405.308.194	405.308.194
Công ty Cổ phần TG Capital	1.104.091.675	7.902.708.064
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee	246.970.080	1.046.766.658
	<b>51.261.180.850</b>	<b>60.527.237.931</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Người mua trả trước tiền bán căn hộ Diamond Hill - Bắc Giang	53.598.297.798	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	139.733.711.841	-
Người mua trả trước tiền bán DA Tây Dĩnh Trì	8.345.254.945	-
Các khách hàng khác	424.656.439	2.090.346.982
	<b>202.101.921.023</b>	<b>110.290.436.087</b>

**15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp nhà nước**

**15.1. Phải nộp**

	31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT đầu ra	1.458.636.563	97.082.892.600	96.031.156.305	406.900.268
Thuế thu nhập DN (*)	96.822.850.928	97.319.781.993	8.813.559.734	8.316.628.669
Thuế thu nhập cá nhân	1.337.657.843	3.876.440.428	2.589.159.048	50.376.463
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	455.145.600	455.145.600	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	455.145.600	455.145.600	-
Các loại thuế khác	300.000	187.176.370	187.176.370	300.000
	<b>99.619.445.334</b>	<b>199.376.582.591</b>	<b>108.531.342.657</b>	<b>8.774.205.400</b>

**(\*) Trong đó**

- Số thuế phải nộp:

+ Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ theo BCKQHDKD:

88.025.920.047

+ Chi phí thuế TNDN nộp hộ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (liên danh dự án TDT)

14.437.702.882

+ Điều chỉnh do thoái vốn tại Donatraco

(5.143.840.936)

**97.319.781.993**

**15.2. Phải thu**

	31/12/2025	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/bù trừ phải nộp trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT đầu ra	1.941.107.830	19.862.980.167	19.683.531.267	1.761.658.930
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.185.074.363	1.382.648.195	197.573.832
	<b>1.941.107.830</b>	<b>21.048.054.530</b>	<b>21.066.179.462</b>	<b>1.959.232.762</b>

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**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	17.352.212.105	580.193.822
Các khoản trích trước khác	1.788.738.949	656.747.988
	<b>19.140.951.054</b>	<b>1.236.941.810</b>

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	1.529.869.327	3.078.431.355
	<b>1.529.869.327</b>	<b>3.078.431.355</b>

**18. Phải trả khác**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>18.1. Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>		
Kinh phí công đoàn	864.757.157	698.246.233
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	24.288.828	33.970.577
Kinh phí bảo trì dự án Diamond Hill	352.028.721	372.588.401
Lãi chia cho bên liên quan	-	84.036.108
Cổ tức phải trả	2.769.769.301	17.779.332.669
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	73.269.026.569	22.680.404.806
Lãi vay phải trả	205.150.685	-
Phải trả khác	230.688.075	104.603.007
<b>Bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (cổ tức)	-	1.825.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh) (i)	13.741.983.106	33.746.467.114
	<b>91.457.692.442</b>	<b>77.324.648.915</b>
<b>18.2. Dài hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	-	<b>12.719.940.337</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	5.109.900.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (hợp tác kinh doanh):	-	7.615.040.337
+ Đỗ Hoàng Minh Thành	-	7.610.040.337
+ Phải trả khác	-	5.000.000
<b>Bên liên quan</b>	-	<b>5.865.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh)	-	5.865.000.000
Công ty Cổ phần TG Capital (ii)	48.906.138.519	-
	<b>48.906.138.519</b>	<b>18.589.940.337</b>

(i) 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. Năm 2025, dự án đã đủ điều kiện kinh doanh.

(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			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
<b>Ngân hàng</b>	<b>87.614.216.575</b>	<b>313.914.457.981</b>	<b>291.776.482.509</b>	<b>65.476.241.103</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN Biên Hòa	-	-	11.933.830.168	11.933.830.168
Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai	-	-	10.200.000.000	10.200.000.000
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Đồng Nai	-	-	17.729.023.312	17.729.023.312
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - CN Bắc Giang (MBV)	-	195.000.000.000	195.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc (i)	52.665.483.016	52.665.483.016	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây (ii)	34.948.733.559	34.948.733.559	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh	-	31.300.241.406	56.913.629.029	25.613.387.623
<b>Tổ chức có liên quan</b>	<b>-</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
<b>Vay nợ DH đến hạn trả</b>	<b>-</b>	<b>48.058.753.887</b>	<b>82.662.901.895</b>	<b>34.604.148.008</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành	-	48.058.753.887	82.662.901.895	34.604.148.008
<b>Vay và nợ thuê TC NH</b>	<b>87.614.216.575</b>	<b>411.973.211.868</b>	<b>424.439.384.404</b>	<b>100.080.389.111</b>

**Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2025**

(i) Hợp đồng tín dụng số 361305.25.827.39619.TD ngày 10/12/2025 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) - Chi nhánh Sơn Tây và Công ty Cổ phần BV Invest về việc phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị; Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 đồng; Thời hạn duy trì HMTD: kể từ ngày giao kết Hợp đồng này đến ngày 03/12/2026; Số tiền cho vay, lãi suất cho vay: chi tiết tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân; Thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì HMTD: Tối đa 6 tháng. Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số 361305.25.827.39619.TD.PL.01 ngày 11/12/2025 bổ sung quy định chi tiết Danh mục Tài sản đảm bảo cụ thể: Tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi 86.25.827.39619.TG.DN do Ngân hàng TMCP Quân Đội phát hành ngày 01/12/2025, số tiền: 60.000.000.000 đồng.

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

- Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND
- Hạn mức phát hành bảo lãnh: 100.000.000.000 VND
- Thời hạn: Cho vay tối đa 6 tháng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất cho vay trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo từng giấy nhận nợ;
- Kỳ trả nợ gốc: cuối kỳ; Kỳ hạn trả lãi: ngày 26 hàng tháng;
- Tài sản đảm bảo:

+ Hợp đồng tiền gửi số: 84.25.827.383853.TG.DN ngày 01/12/2025; số tiền 60.000.000.000 đồng

+ 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."

**19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (i)	186.351.465.361	130.837.519.530	82.662.901.895	138.176.847.726
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây (ii)	156.000.000.000	330.000.000.000	174.000.000.000	-
	<b>342.351.465.361</b>	<b>460.837.519.530</b>	<b>256.662.901.895</b>	<b>138.176.847.726</b>
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	-			34.604.148.008
<b>Vay và nợ thuê TC DH</b>	<b>342.351.465.361</b>			<b>103.572.699.718</b>

**Thông tin liên quan đến các khoản vay dài hạn tại 31/12/2025**

(i) Hợp đồng tín dụng số 01/2024/32553/HMTD 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.

(ii) Hợp đồng vay vốn số 213449.24.827.3406441.TD giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam ký ngày 06/01/2025. Số tiền vay: 330.000.000.000 VNĐ. Kỳ hạn: 72 tháng. Lãi suất theo từng văn bản nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ chi phí thực hiện dự án "Khu đô thị mới phía Tây Đình Trí, thành phố Bắc Giang". Tài sản đảm bảo: Cổ phần trong công ty do các cổ đông sở hữu. Số dư tại ngày 31/12/2025: 156.000.000.000 đồng.

<b>20. Dự phòng phải trả</b>			<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>Dài hạn</b>				
Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco			-	1.458.969.470
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng			1.742.028.273	1.820.582.682
			<b>1.742.028.273</b>	<b>3.279.552.152</b>
<b>21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
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			420.551.555	631.297.802
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
			<b>420.551.555</b>	<b>631.297.802</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>			<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
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			455.671.589	-
			<b>455.671.589</b>	<b>-</b>
<b>22. Vốn chủ sở hữu</b>				
<b>22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu</b>				
<b>Phụ lục số 02</b>				
<b>22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>			<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Giá trị</b>
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
	<b>100%</b>	<b>894.112.870.000</b>	<b>100%</b>	<b>827.883.000.000</b>
<b>22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>			<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>				
Vốn góp đầu kỳ			827.883.000.000	573.128.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ			66.229.870.000	254.755.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ			-	-
Vốn góp cuối kỳ			894.112.870.000	827.883.000.000

<b>22.4. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>89.411.287</b>	<b>82.788.300</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	89.411.287	82.788.300
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>		
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	89.411.287	82.788.300
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>22.5. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
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**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Doanh thu bán hàng hóa	496.238.329.665	471.030.496.361
Doanh thu hoạt động xây lắp	64.544.727.220	168.779.525.610
Doanh thu kinh doanh bất động sản	883.062.253.967	156.026.461.037
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.214.361.235	7.729.029.052
	<b>1.470.059.672.087</b>	<b>803.565.512.060</b>

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

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Doanh thu thuần bán hàng hóa	496.238.329.665	471.030.496.361
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	64.544.727.220	168.779.525.610
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	883.062.253.967	156.026.461.037
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	26.214.361.235	7.729.029.052
	<b>1.470.059.672.087</b>	<b>803.565.512.060</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Giá vốn bán hàng hóa	459.366.599.050	436.490.810.578
Giá vốn hoạt động xây lắp	55.802.546.771	151.564.822.297
Giá vốn kinh doanh bất động sản	408.078.626.817	107.492.312.407
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.528.704.466	11.822.152.971
	<b>930.776.477.104</b>	<b>707.370.098.253</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	49.522.979.055	16.066.097.683
Cổ tức, lợi nhuận được chia	16.547.943.992	304.600.000
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần	22.564.631.890	
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	11.077.337.863	2.498.632.407
Lãi được chia từ tiền nhàn rỗi dự án Tây Dĩnh Trì	-	519.031.613
	<b>99.712.892.800</b>	<b>19.388.361.703</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	22.467.861.077	11.914.446.411
Lỗ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	1.276.318.566	
Chiết khấu thanh toán	1.914.021.646	931.356.859
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	4.020.343.590	938.947.081
Chi phí bán chứng khoán	127.557.242	62.450.898
Chi phí tài chính khác	-	-
	<b>29.806.102.121</b>	<b>13.847.201.249</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên bán hàng	11.356.301.649	13.230.265.491
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.548.858.626	4.051.861.205
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.175.054.517	1.146.801.224
Chi phí bảo hành	276.941.702	385.965.297
Chi phí khác bằng tiền	87.807.400.944	17.962.632.739
	<b>112.164.557.438</b>	<b>36.777.525.956</b>

**Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên quản lý	18.880.542.007	15.524.819.018
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.418.445.010	1.462.054.953
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	1.904.181.180	1.334.503.187
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.088.894.205	3.690.005.292
Chi phí bằng tiền khác	6.541.913.160	9.285.254.111
Dự phòng phải thu khó đòi	1.851.495.945	4.092.789.220
Phân bổ lợi thế thương mại	6.816.965.097	6.721.045.036
	<b>42.502.436.604</b>	<b>42.110.470.817</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm 2025	Năm 2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	69.090.909	-
<i>Thu</i>	69.090.909	-
<i>Chi</i>	-	-
<i>GTCL</i>	-	-
Tiền phạt thu được	23.330.829	3.160.099.918
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả	-	1.678.350.290
Thu khác từ hoạt động cho thuê tài sản	2.295.482.022	2.476.912.391
Thu nhập khác	2.230.575.616	1.511.403.353
	<b>4.618.479.376</b>	<b>8.826.765.952</b>

**8. Chi phí khác**

	Năm 2025	Năm 2024
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	807.514.004	-
<i>Thu</i>	516.363.636	-
<i>Chi</i>	-	-
<i>GTCL</i>	1.323.877.640	-
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	293.820.835	1.378.020.263
Chi khác từ hoạt động cho thuê tài sản	1.059.597.520	1.110.268.769
Chi phí khác	799.641.530	257.738.127
	<b>2.960.573.889</b>	<b>2.746.027.159</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	661.258.911	28.201.319.272
Chi phí nhân công	41.955.169.907	37.928.734.180
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.338.209.491	8.425.629.606
Chi phí dịch vụ mua ngoài	228.635.972.051	336.496.350.383
Chi phí khác bằng tiền	23.586.186.516	39.757.343.592
	<b>303.176.796.876</b>	<b>450.809.377.033</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần BV Land	34.492.054.463	4.432.112.969
Công ty Cổ phần BV Invest	4.416.876.776	3.046.589.776
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	3.472.371.167	3.603.637.277
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam	28.137.142.115	889.322.510
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng TMG	17.507.475.526	(14.989.553)
	<b>88.025.920.047</b>	<b>11.956.672.979</b>

**11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2025	Năm 2024
		Trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	330.307.666.403	8.314.864.801
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	1.114.298.239
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	330.307.666.403	7.200.566.562
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	89.411.287	81.783.928
	<b>3.694</b>	<b>88</b>

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2025, Công ty đã trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 và thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 111 đồng/cổ phiếu xuống 88 đồng/cổ phiếu.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố.

**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 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
Công ty Cổ phần BV Life	Công ty Mẹ là cổ đông lớn
Công ty cổ phần tập đoàn Hùng Đông	Công ty liên kết của Công ty Con
Công ty cổ phần Tây Bắc Bắc Ninh	Công ty liên kết
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán	Thành viên quản lý chủ chốt

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

<u>Nội dung/ Bên liên quan</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
<b>Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt</b>		
Thu hồi công nợ phải thu	15.190.677	15.634.691.700
Cho vay	50.000.000.000	8.300.000.000
Thu tiền cho vay	50.000.000.000	37.300.000.000
Lãi cho vay	246.575.342	327.273.972
Thu tiền lãi cho vay	-	1.170.972.602
Cổ tức đã chia (tại Donatraco và Areca)	12.775.000.000	2.498.200.000
Vay (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	-	11.200.000.000
Chi phí lãi vay (tại Công ty Cổ phần BV Invest)	-	497.561.644
Thu tiền góp vốn dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	130.171.467.114	32.100.000.000
Phân bổ lãi liên danh dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	-	173.010.538
Nhận tiền góp vốn	85.460.000.000	125.854.800.000
<b>Công ty Cổ phần BV Asset</b>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	4.557.650.996	3.294.240.362
Thanh toán công nợ	5.096.569.923	3.559.151.251
Nhận tiền góp vốn	-	38.000.000.000
Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG (mua)	-	38.000.000.000
Thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG	120.626.916.000	38.000.000.000
Chuyển nhượng cổ phần tại BVI cho BV Asset	-	125.126.916.000
Cho vay	273.300.000.000	114.500.000.000
Thu tiền cho vay	339.600.000.000	70.200.000.000
Lãi cho vay	7.801.029.861	2.597.994.519
Thu tiền lãi cho vay	8.847.684.538	4.185.164.401
Cổ tức đã chia (tại Donatraco và BVI)	5.213.621.500	6.151.921.500

**Công ty Cổ phần TG Capital**

Cho vay	159.000.000.000	71.600.000.000
Thu tiền cho vay	159.000.000.000	-
Lãi cho vay	2.940.999.999	2.012.210.959
Thu tiền lãi cho vay	2.940.999.999	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	40.955.520.854	78.433.828.119
Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	60.292.892.790	-
Nhận tiền góp vốn		20.500.000.000

**Công ty Cổ phần TA Asset Management**

Thu hồi công nợ phải thu	-	-
Thu tiền cho vay	-	64.000.000.000
Lãi cho vay	-	398.754.795
Thu tiền lãi cho vay	8.092.931.507	-

**Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee**

Mua hàng hóa dịch vụ	3.897.148.113	4.008.432.694
Thanh toán tiền mua hàng hóa dịch vụ	4.673.970.931	2.734.662.116
Cung cấp hàng hóa dịch vụ	1.323.633.910	1.953.718.824
Phải thu trông giữ xe	545.454.540	480.000.000

**Công ty Cổ phần BV Bavella**

Cho vay	385.000.000.000	53.350.000.000
Lãi cho vay	4.977.285.617	1.241.076.712

**Công ty Cổ phần BV Life**

Mua hàng hóa, dịch vụ	88.157.527.611	18.020.383.249
Thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Sản xuất thương mại Dịch vụ Đồng Nai	122.585.400.000	-

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

TT	Họ tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
1	Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.444.840.000	1.130.488.000
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	602.233.000
4	Khuong Hải Ninh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.350.111.000	1.048.080.500
5	Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01/01/2025)	971.431.600	-
6	Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch UBKT	30.000.000	18.000.000
7	Vũ Thị Hà	Thành viên HĐQT đồng thời là thành viên độc lập UBKT theo nghị quyết HĐQT ngày 25/04/2025)	242.144.500	-
8	Lê Thanh Hải	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	6.000.000	12.000.000
9	Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	6.000.000	12.000.000
			<b>4.173.113.900</b>	<b>2.822.801.500</b>

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

**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 9 tháng 3 năm 2026

**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
<b>Nguyên giá</b>						
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	3.037.298.509	160.000.000	78.100.370	646.480.409	-	3.921.879.288
ĐT XDCB hoàn thành	3.037.298.509	160.000.000	-	50.310.000	-	3.247.608.509
Mua trong kỳ	-	-	78.100.370	596.170.409	-	674.270.779
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	(45.204.826.060)	(11.499.415.881)	(4.959.664.607)	(350.778.425)	(38.000.000)	(62.052.684.973)
Thanh lý, nhượng bán	(4.803.337.833)	(295.414.091)	(2.102.672.638)	-	(38.000.000)	(7.239.424.562)
Giảm do thoái vốn	(40.401.488.227)	(11.204.001.790)	(2.856.991.969)	(350.778.425)	-	(54.813.260.411)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>313.633.039</b>	<b>181.055.615</b>	<b>7.992.981.799</b>	<b>1.427.307.563</b>	<b>353.265.000</b>	<b>10.268.243.016</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư 01/01/2025	21.512.586.367	11.276.465.422	8.525.979.229	1.011.330.278	383.323.125	42.709.684.421
Tăng trong kỳ	1.837.250.992	199.222.512	661.918.913	110.453.899	-	2.808.846.316
Khấu hao trong kỳ	1.837.250.992	199.222.512	661.918.913	110.453.899	-	2.808.846.316
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	(23.259.263.207)	(11.310.160.115)	(4.037.387.917)	(302.145.425)	(38.000.000)	(38.946.956.664)
Thanh lý, nhượng bán	(3.482.459.399)	(295.414.091)	(2.102.672.638)	-	(38.000.000)	(5.918.546.128)
Giảm do thoái vốn	(19.776.803.808)	(11.014.746.024)	(1.934.715.279)	(302.145.425)	-	(33.028.410.536)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>90.574.152</b>	<b>165.527.819</b>	<b>5.150.510.225</b>	<b>819.638.752</b>	<b>345.323.125</b>	<b>6.571.574.073</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2025	20.968.574.223	244.006.074	4.348.566.807	120.275.301	7.941.875	25.689.364.280
Tại ngày 31/12/2025	<b>223.058.887</b>	<b>15.527.796</b>	<b>2.842.471.574</b>	<b>607.668.811</b>	<b>7.941.875</b>	<b>3.696.668.943</b>

**Phụ lục số 02**

**22. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	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)	-	19.657.166.048	123.254.477.243	397.333.414.067
Tăng vốn	254.755.000.000	(333.229.224)	-	-	-	254.421.770.776
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	8.314.864.801	9.419.994.755	17.734.859.556
Tăng do hợp nhất	-	-	-	11.342.301.247	113.834.482.488	125.176.783.735
Giảm trong kỳ	-	-	-	(57.442.958.739)	(23.342.014.199)	(80.784.972.938)
Phân phối các quỹ	-	-	-	(54.160.200.000)	(22.626.067.862)	(76.786.267.862)
Giảm khác	-	-	-	(3.282.758.739)	(715.946.337)	(3.998.705.076)
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>827.883.000.000</b>	<b>(619.229.224)</b>	<b>12.614.184.986</b>	<b>145.472.256.146</b>	<b>303.989.501.390</b>	<b>1.289.339.713.298</b>
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	(58.227.273)	-	330.307.666.403	39.320.165.408	435.799.474.538
Tăng vốn (i)	66.229.870.000	(58.227.273)	-	-	-	66.171.642.727
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	330.307.666.403	39.320.165.408	369.627.831.811
Giảm trong kỳ	-	-	(10.213.427.769)	(62.058.149.006)	(63.912.752.029)	(136.184.328.804)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	(66.229.870.000)	(14.119.000.000)	(80.348.870.000)
Phân phối các quỹ (iii)	-	-	-	(2.321.399.500)	(650.729.107)	(2.972.128.607)
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	-	-	(10.213.427.769)	10.213.427.769	-	-
Giảm do hợp nhất (thời vốn tại công ty con)	-	-	-	(3.720.307.275)	(49.143.022.922)	(52.863.330.197)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>894.112.870.000</b>	<b>(677.456.497)</b>	<b>2.400.757.217</b>	<b>413.721.773.543</b>	<b>279.396.914.769</b>	<b>1.588.954.859.032</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND**

92 phố Trúc Khê, phường Láng, TP Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

	<b>Nghị quyết</b>	<b>Thực tế</b>
- Trích lập quỹ phúc lợi (0,5% LNST)	372.674.996	372.674.996 đồng
- Trích lập quỹ khen thưởng (1% LNST còn lại)	741.623.243	741.623.243 đồng
- Chia cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu (tỷ lệ 8% vốn điều lệ tại thời điểm phát hành)	66.230.640.000	66.229.870.000 đồng
- Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	10.213.427.769	10.213.427.769 đồng

(ii) Chia cổ tức tại Công ty con theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.

(iii) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty mẹ và các Công ty con theo Nghị quyết ĐHĐCĐ

**Phụ lục số 03**

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

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

	Năm 2025				
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	883.062.253.967	64.544.727.220	496.238.329.665	26.214.361.235	1.470.059.672.087
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác</i>	883.062.253.967	64.544.727.220	496.238.329.665	26.214.361.235	1.470.059.672.087
Chi phí	458.498.672.417	59.487.845.373	487.700.229.095	9.025.461.102	1.014.712.207.987
- <i>Giá vốn</i>	408.078.676.817	55.802.546.771	459.366.599.050	7.528.704.466	930.776.477.104
- <i>Chi phí phân bổ</i>	50.420.045.600	3.685.298.602	28.333.630.045	1.496.756.636	83.935.730.883
<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>424.563.581.550</b>	<b>5.056.881.847</b>	<b>8.538.100.570</b>	<b>17.188.900.133</b>	<b>455.347.464.100</b>

	31/12/2025				
	Kinh doanh bất động sản	Thi công xây lắp	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Tài sản bộ phận	1.529.102.631.295	111.765.067.281	859.281.814.200	45.392.551.388	2.545.542.064.164
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.529.102.631.295</b>	<b>111.765.067.281</b>	<b>859.281.814.200</b>	<b>45.392.551.388</b>	<b>2.545.542.064.164</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	574.620.248.089	42.000.104.750	322.908.821.912	17.058.030.381	956.587.205.132
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>574.620.248.089</b>	<b>42.000.104.750</b>	<b>322.908.821.912</b>	<b>17.058.030.381</b>	<b>956.587.205.132</b>

