

Số/No. 20/2026/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026
Hanoi, April 29, 2026

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

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

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

Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, BV Land Joint Stock Company hereby discloses the Financial Statements (FS) Q1/2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

- Tên tổ chức/ Organization name:** Công ty Cổ phần BV Land/ *BV Land Joint Stock Company*
 - Mã chứng khoán/Stock code: **BVL**
 - Địa chỉ/ *Head office:* Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam/*4th Floor, Rivera Park Building, No. 69 Vu Trong Phung Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City, Vietnam*
 - Điện thoại/Phone: 024.355 60999 Website: <https://bvland.vn>
- Nội dung thông tin công bố/Information disclosure content:**
 - BCTC Quý I/2026/ *Financial Statements for Q1/2026*
 - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị phụ thuộc)/ *Separate Financial Statements (applicable to listed organizations without subsidiaries and to superior accounting units with dependent units)*
 - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated Financial Statements (applicable to listed organizations with subsidiaries)*

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

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

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

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 29/04/2026 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: 29/04/2026 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.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0102983609
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026-04-29 18:52:30
Foxit PhantomPDF
Version: 10.0.0

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE PERSON



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



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

G TY CỔ PHẦN BV LAND

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

MỤC LỤC

	Trang
cân đối kế toán hợp nhất	02-03
áo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	04
áo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	05-06
huyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	07-35

B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/03/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.822.481.823.663	1.688.762.887.303
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	51.708.165.498	206.972.091.136
1. Tiền	111		29.708.165.498	14.272.091.136
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.000.000.000	192.700.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	322.395.074.802	383.776.214.052
1. Chứng khoán kinh doanh	121		104.454.800.882	101.033.699.061
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(13.309.726.080)	(6.057.485.009)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		231.250.000.000	288.800.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		422.524.620.317	186.768.604.698
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	96.791.158.324	72.013.757.737
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	151.974.773.430	91.727.707.427
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	-	18.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	187.503.343.106	18.771.794.077
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(13.744.654.543)	(13.744.654.543)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	878.022.290.994	793.618.097.984
1. Hàng tồn kho	141		878.022.290.994	793.618.097.984
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		147.831.672.052	117.627.879.433
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	135.874.798.599	99.770.744.322
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.934.681.183	15.916.027.281
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	3.022.192.270	1.941.107.830
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		855.676.735.904	856.779.176.861
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.115.220.441	2.278.357.947
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.115.220.441	2.278.357.947
II. Tài sản cố định	220		3.503.203.077	3.696.668.943
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.503.203.077	3.696.668.943
- Nguyên giá	222		10.268.243.016	10.268.243.016
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6.765.039.939)	(6.571.574.073)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	207.768.749.448	209.007.898.359
- Nguyên giá	231		224.623.895.123	224.623.895.123
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(16.855.145.675)	(15.615.996.764)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.371.775.606	4.090.647.756
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.371.775.606	4.090.647.756
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	634.969.537.875	634.969.537.875
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		622.825.509.706	622.825.509.706
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.144.028.169	12.144.028.169
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.948.249.457	2.736.065.981
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	159.745.500	684.873.402
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	1.205.822.963	420.551.555
3. Lợi thế thương mại	269	V.12	1.582.680.994	1.630.641.024
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.678.158.559.567	2.545.542.064.164

B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Đơn vị tính: VND	
			31/03/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.074.289.995.597	956.587.205.132
I. Nợ ngắn hạn	310		676.411.885.742	563.131.901.390
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	25.927.431.001	51.261.180.850
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	403.181.936.252	202.101.921.023
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	8.138.734.644	99.619.445.334
4. Phải trả người lao động	314		1.586.285.723	7.800.210.226
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	14.063.745.667	19.140.951.054
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	1.562.457.239	1.529.869.327
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	93.946.269.496	91.457.692.442
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	121.777.770.806	87.614.216.575
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.227.254.914	2.606.414.559
II. Nợ dài hạn	330		397.878.109.855	393.455.303.742
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	58.606.138.519	48.906.138.519
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	337.187.785.827	342.351.465.361
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	423.044.087	455.671.589
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	1.661.141.422	1.742.028.273
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.603.868.563.970	1.588.954.859.032
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.603.868.563.970	1.588.954.859.032
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		894.112.870.000	894.112.870.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		894.112.870.000	894.112.870.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(677.456.497)	(677.456.497)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.199.220.508	2.400.757.217
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		426.009.223.737	413.721.773.543
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		408.254.524.760	83.414.107.140
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.754.698.977	330.307.666.403
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		280.224.706.222	279.396.914.769
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.678.158.559.567	2.545.542.064.164

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 29/04/2026

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I 2026	Quý I 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I-2026	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I-2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	97.728.248.812	537.379.571.881	97.728.248.812	537.379.571.881
2. Các khoản giảm trừ doanh thu						
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.2	97.728.248.812	537.379.571.881	97.728.248.812	537.379.571.881
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	63.748.181.412	298.908.022.306	63.748.181.412	298.908.022.306
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20	VI.4	33.980.067.400	238.471.549.575	33.980.067.400	238.471.549.575
6.Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư						
7. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	9.544.916.556	10.316.056.167	9.544.916.556	10.316.056.167
8. Chi phí tài chính	22	VII.06	11.495.133.419	4.891.848.228	11.495.133.419	4.891.848.228
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.182.537.018	3.303.598.619	4.182.537.018	3.303.598.619
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	1.774.162.718	30.173.683.989	1.774.162.718	30.173.683.989
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.831.652.628	8.128.867.858	6.831.652.628	8.128.867.858
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		0	(42.626.860)	0	(42.626.860)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27}	30		23.424.035.191	205.550.578.807	23.424.035.191	205.550.578.807
13. Thu nhập khác	31	VI.7	318.303.281	866.685.615	318.303.281	866.685.615
12. Chi phí khác	32	VI.8	112.584.706	285.508.775	112.584.706	285.508.775
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		205.718.575	581.176.840	205.718.575	581.176.840
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		23.629.753.766	206.131.755.647	23.629.753.766	206.131.755.647
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5.606.818.130	41.710.231.084	5.606.818.130	41.710.231.084
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(794.356.820)	-21.942.163	(794.356.820)	(21.942.163)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		18.817.292.456	164.443.466.726	18.817.292.456	164.443.466.726
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		17.754.698.977	148.623.655.457	17.754.698.977	148.623.655.457
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.062.593.479	15.819.811.269	1.062.593.479	15.819.811.269
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	199	1.786	199	1.786
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.10	199	1.786	199	1.786

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Đức Lưu

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 29/04/2026



Ông Giám đốc
Lý Tuấn Anh

B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	23.629.753.766	206.131.755.647
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.480.574.807	3.365.405.373
- Các khoản dự phòng	03	7.171.354.220	1.168.065.166
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(6.109.349.895)	(9.822.216.330)
- Chi phí lãi vay	06	4.182.537.018	3.303.598.619
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	30.354.869.916	204.146.608.475
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(239.907.673.644)	(95.471.822.976)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(84.404.193.010)	(215.473.279.740)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	165.235.742.171	249.951.962.980
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(30.501.720.988)	(7.831.539.927)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(3.421.101.821)	5.494.438.305
- Tiền lãi vay đã trả	14	(9.815.351.513)	(3.883.792.441)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(99.392.147.700)	(12.870.553.127)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(55.000.000)	(947.150.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(271.906.576.589)	123.114.871.549
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	343.103.994
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	73.550.000.000	(470.320.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	23.100.000.000	425.749.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	4.964.776.254	5.100.598.134
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	101.614.776.254	(39.127.297.872)

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026
(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	34.163.554.231	414.765.530.623
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.163.679.534)	(49.686.869.381)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(13.972.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	15.027.874.697	365.078.661.242
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(155.263.925.638)	449.066.234.919
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	206.972.091.136	19.775.486.881
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	51.708.165.498	468.841.721.800

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu



Hà Nội, ngày 29/04/2026

Ông Giám đốc



Lý Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần BV Land.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609, đăng ký lần đầu số ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 23 ngày 23/04/2026, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23: 894.112.870.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 89.411.287 cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty thực góp tại 31/03/2026: 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 31/03/2026, 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 ty con được hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

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 phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

STT	Tên công ty liên kết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần BV Bavella	49,75%	31,15%	Tầng 1, tòa nhà Areca Garden, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hùng 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. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc

5.5 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	6,51%	6,51%	Số 197, Đường Hà Huy Giáp, Phường Trán 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 31/03/2026, Công ty có 80 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2026, có 63 cán bộ nhân viên).

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

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

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

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc ngày 31/03/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

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

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

3. Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

Tài sản cố định

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

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

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản 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 thoả mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

Thu nhập khác

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

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Chênh lệch lãi do đánh giá lại vật tư, hàng hoá, tài sản cố định đưa đi góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

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

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

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

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

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

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phân 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 trong đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, doanh thu, thu nhập khác và chi phí.

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

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

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

23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

23.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

23.2. Lợi thế thương mại

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

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

23.3. Các bên liên quan

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

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ	1.225.344.846	84.127.737
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.482.820.652	14.187.963.399
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	22.000.000.000	192.700.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-
Các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
	51.708.165.498	206.972.091.136

(*) Bao gồm:

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại - CN Bắc Giang (MBV)	-	134.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây	19.000.000.000	58.200.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	3.000.000.000	-
	22.000.000.000	192.700.000.000

2. Các khoản đầu tư tài chính**2.1. Chứng khoán kinh doanh**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu				
+ BSR - CTCP Lọc hóa Dầu Bình Sơn	14.055.344.368		14.925.440.506	884.630.506
+ CTG - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-		7.364.151.304	125.098.054
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Mã MBB	9.913.250.434		20.348.250.434	614.250.684
+ VHC - CTCP Vĩnh Hoàn	3.615.709.226	288.109.226	-	-
+ PVS - Tổng Công ty cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	8.091.660.200	320.660.200	-	-
+ OIL - Tổng Công ty Dầu Việt Nam - CTCP	24.848.790.824	6.679.690.824	-	-
+ POW - Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP	10.627.434.006	1.527.434.006	-	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát - Mã HPG	6.305.924.833	118.924.833	14.197.746.133	469.746.133
+ Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động - Mã MWG	14.218.849.952	141.069.952	17.350.136.582	-
+ VCI - CTCP Chứng khoán Vietcap	9.522.160.855	3.648.160.855	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

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Mã TPB	-	-	659.993.400	121.343.400
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Mã VPB	3.255.676.184	585.676.184	5.209.081.784	625.081.784
	104.454.800.882	13.309.726.080	101.033.699.061	6.057.485.009
			31/03/2026	01/01/2026
Trong đó:				
Giá trị hợp lý			91.145.074.802	94.976.214.052

2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	162.800.000.000	162.800.000.000	288.800.000.000	288.800.000.000
Cho vay	68.450.000.000			
- Trong đó bên liên quan:				
BV Asset	18.000.000.000			
	231.250.000.000	162.800.000.000	288.800.000.000	288.800.000.000

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

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
CP Cty CP Tập đoàn Hùng Đông (iii)	410.410.000.000	-	410.410.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (ii)	201.092.477.770	-	201.092.477.770	-
Công ty Cổ phần BV Bavella (i)	11.323.031.936		11.323.031.936	
	622.825.509.706	-	622.825.509.706	-
			31/03/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị hợp lý	Giá trị	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	12.144.028.169	-	12.144.028.169	-
	12.144.028.169	-	12.144.028.169	-

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

(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 lần 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 Hưng Đông. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần tập đoàn Hưng Đông là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

3. Phải thu của khách hàng

	31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Các bên khác	84.399.811.153	71.913.757.736
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HƯNG ĐÔNG	972.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	62.258.419.298	51.856.551.538
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	-	-
Khách hàng mua dự án Diamond Hill	-	4.941.400.242
Khách hàng mua dự án KĐTMT phía Tây Dĩnh Trì	230.070.540	-
Các khách hàng khác	11.426.950.288	5.603.434.929
Bên liên quan	12.391.347.171	100.000.001
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee	-	100.000.001
Công ty Cổ phần BV Asset	12.391.347.171	-
	96.791.158.324	72.013.757.737

4. Trả trước cho người bán

	31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Các bên khác	135.301.868.248	77.720.337.370
Công ty CP ĐT&XD Bất động sản Landmark	-	10.668.854.996
Công ty cổ phần xây dựng BALIMAS	47.169.044.834	44.385.423.491
Công ty Cổ phần VIKING Việt Nam	1.789.987.832	-
Công ty TNHH Bình Yên	6.833.443.494	7.633.499.774
Công ty CP Công nghiệp Hưng Trí	2.535.241.192	3.367.996.132
CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH FUJITEC VIỆT NAM TẠI HÀ NỘI	5.834.880.000	-
Công ty Cổ phần PJM	4.596.049.071	-
Công ty cổ phần xây dựng nội thất Lũng Lô	1.767.648.866	-
Công ty CP Thương mại xây lắp Gia Lộc	5.037.978.021	4.969.413.082
Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực Thanh Ba	51.113.756.300	-
CÔNG TY TNHH BÊ TÔNG XÂY DỰNG VIỆT CƯỜNG	1.357.205.519	-
Các khách hàng khác	7.266.633.119	6.695.149.895
Bên liên quan	16.622.305.183	14.007.370.057
Công ty Cổ phần TG Capital	14.007.370.057	14.007.370.057
Công ty Cổ Phần BV Life	2.614.935.126	-
Công ty Cổ phần BV Asset	50.599.999	-
	151.974.773.430	91.727.707.427

5. Phải thu về cho vay

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Bên liên quan	-	-	18.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

	Công ty CP BV Asset (2)			18.000.000.000	
		-	-	18.000.000.000	-
6.	Phải thu khác				
			31/03/2026		01/01/2026
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1.	Ngắn hạn				
	Các bên khác	171.139.673.087	(1.061.297.600)	2.538.808.990	(1.061.297.600)
	Tạm ứng	303.178.252	-	309.015.301	-
	Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.782.492.386	-	-	-
	Cầm cố, ký quỹ, ký cược	162.443.072.900	-	393.072.900	-
	Công ty cổ phần xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	(1.061.297.600)	1.061.297.600	(1.061.297.600)
	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phú Thọ Property (i)	2.942.464	-	-	-
	Phải thu khác	1.546.689.485	-	775.423.189	-
	Bên liên quan	16.363.670.019	-	16.232.985.087	-
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (i)	15.832.943.992	-	15.832.943.992	-
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (lãi cho vay)		-	246.575.342	-
	Công ty Cổ phần BV Asset (lãi cho vay)	530.726.027	-	153.465.753	-
		187.503.343.106	(1.061.297.600)	18.771.794.077	(1.061.297.600)
6.2.	Dài hạn				
	Ký cược, ký quỹ	-	(327.000.000)	0	(327.000.000)
	Chênh lệch đánh giá lại các khoản phải thu dài hạn khi hợp nhất	2.115.220.441	-	2.278.357.947	-
		2.115.220.441	(327.000.000)	2.278.357.947	(327.000.000)
	(i) Khoản phải thu của Công ty Cổ phần BV Invest (Trước là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt về việc phân chia lợi nhuận dự án Bách Việt Lake Garden				
7.	Nợ xấu				
			31/03/2026		01/01/2026
		Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm	12.687.757.440	9.934.269.683	9.934.269.683	9.934.269.683

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Tổng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự an toàn xã hội	1.217.074.000	1.217.074.000	1.217.074.000	1.217.074.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghiệp và Đô thị Việt Nam	198.800.000	198.800.000	198.800.000	198.800.000
Công ty CP Xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	1.061.297.600	1.061.297.600	1.061.297.600	1.061.297.600
Công ty CP Đầu tư xây dựng và kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	6.238.951.017	6.238.951.017	6.238.951.017
Các khách hàng khác	3.971.634.823	1.218.147.066	1.218.147.066	1.218.147.066
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 1 năm đến dưới 2 năm	4.347.349.710	3.810.384.860	4.347.349.710	3.810.384.860
Công ty Cổ phần Rivera	3.273.420.010	3.273.420.010	3.273.420.010	3.273.420.010
Công ty cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	1.073.929.700	536.964.850	1.073.929.700	536.964.850
	17.035.107.150	13.744.654.543	14.281.619.393	13.744.654.543

8. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	631.704.243.972	-	526.603.985.395	-
Thành phẩm bất động sản	215.032.792.573	-	266.921.437.588	-
Hàng hóa	31.285.254.449	-	92.675.001	-
	878.022.290.994	-	793.618.097.984	-

9. Chi phí trả trước

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
9.1. Ngắn hạn				
Chi phí môi giới, bán hàng, marketing, khác	134.633.963.186	-	97.977.477.345	-
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	1.240.835.413	-	1.793.266.977	-
	135.874.798.599	-	99.770.744.322	-
9.2. Dài hạn				
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa	159.745.500	-	684.873.402	-
	159.745.500	-	684.873.402	-

(i) Chi phí môi giới, bán hàng, marketing dự án Diamond Hill và dự án Nam Đồng Lạc Ngàn.

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**Phụ lục số 01****11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Bất động sản đầu tư cho thuê				
Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng	
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2026	-	224.623.895.123	224.623.895.123	
Tăng				-
Giảm	-	-	-	
Số dư 31/03/2026	-	224.623.895.123	224.623.895.123	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2026		15.615.996.764	15.615.996.764	
Khấu hao trong kỳ		1.239.148.911	1.239.148.911	
Giảm				-
Số dư 31/03/2026	-	16.855.145.675	16.855.145.675	
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	-	209.007.898.359	209.007.898.359	
Tại ngày 31/03/2026	-	207.768.749.448	207.768.749.448	
12. Lợi thế thương mại		31/03/2026	01/01/2026	
- Số dư đầu năm		1.630.641.024	28.322.981.044	
- Phân bổ trong năm		47.960.030	6.816.965.097	
- Giảm trong kỳ do hợp nhất			(19.875.374.923)	
- Số dư cuối năm		1.582.680.994	1.630.641.024	
13. Phải trả người bán		Giá trị và số có khả năng trả nợ		
		31/03/2026	01/01/2026	
Ngắn hạn				
Các bên khác		24.703.341.426	49.504.810.901	
Công Ty Cổ phần Xây dựng Balimas		8.857.027.916	8.557.027.916	
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP		154.869.847	0	
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tràng An		1.172.871.136	-	
Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel		4.742.917.595	4.742.917.595	
Công ty TNHH Xây dựng Minh Hiếu		1.190.274.939	1.190.274.939	
Công ty CP BV Liffe		-	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		656.023.315	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		7.929.356.678	12.138.426.835	
Bên liên quan		1.224.089.575	1.756.369.949	
Công ty Cổ phần BV Asset		468.636.200	405.308.194	
Công ty Cổ phần TG Capital		206.657.675	1.104.091.675	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee		548.795.700	246.970.080	
		25.927.431.001	51.261.180.850	
14. Người mua trả tiền trước		31/03/2026	01/01/2026	
Ngắn hạn				
Các bên khác		391.917.075.187	53.598.297.798	
Người mua trả trước tiền bán căn hộ Diamond Hill Bắc Giang		52.309.422.828	53.598.297.798	
Người mua trả trước tiền bán căn hộ Diamond Hill Thái Nguyên		324.820.919.311	139.733.711.841	
Dự án Khu đô thị mới phía Tây Đình Trì		14.763.708.535	8.345.254.945	

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Các khách hàng khác		23.024.513	424.656.439
Bên liên quan		-	
Công ty Cổ phần BV Asset		11.264.861.065	
		403.181.936.252	202.101.921.023
15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp nhà nước			
15.1. Phải nộp			
	31/03/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ
			01/01/2026
Thuế GTGT đầu ra	1.865.599.501	11.180.033.561	10.773.070.623
Thuế thu nhập DN (*)	5.464.132.557	5.947.364.250	97.306.082.621
Thuế thu nhập cá nhân	808.702.586	783.076.689	1.312.031.946
Các loại thuế khác	300.000	2.997.887	2.997.887
	8.138.734.644	17.913.472.387	109.394.183.077
			99.619.445.334
15.2. Phải thu			
	31/03/2026	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/bù trừ phải nộp trong kỳ
			01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	780.487.375	17.546.288.641	18.706.909.096
<i>Thuế GTGT đầu ra</i>	780.487.375	17.546.288.641	18.706.909.096
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.115.626.932	2.115.626.932	-
Thuế thu nhập cá nhân	126.077.963	126.077.963	-
	3.022.192.270	19.787.993.536	18.706.909.096
			1.941.107.830
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		31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn			
Chi phí lãi vay		-	17.352.212.105
Các khoản trích trước khác		14.063.745.667	1.788.738.949
		14.063.745.667	19.140.951.054
17. Doanh thu chưa thực hiện		31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn			
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản		1.562.457.239	1.529.869.327
		1.562.457.239	1.529.869.327
18. Phải trả khác		31/03/2026	01/01/2026
18.1. Ngắn hạn			
Các bên khác			
Kinh phí công đoàn		726.357.157	864.757.157
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp		28.748.108	24.288.828
Kinh phí bảo trì dự án Diamond Hill		352.028.721	352.028.721
Lãi chia cho bên liên doanh		-	-
Cổ tức phải trả		1.509.769.301	2.769.769.301
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		84.809.669.564	73.269.026.569

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Phải trả khác	2.093.942.860	205.150.685
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee	184.342.483	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh) (i)	4.241.411.302	13.741.983.106
	93.946.269.496	91.457.692.442
18.2. Dài hạn		
Các bên khác	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
Bên liên quan	58.606.138.519	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh)	9.700.000.000	
Công ty Cổ phần TG Capital (ii)	48.906.138.519	48.906.138.519
	58.606.138.519	48.906.138.519

(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 BV Land (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 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%.

(ii) 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.

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			
	31/03/2026	Tăng	Giảm	01/01/2026
Ngân hàng	121.777.770.806	34.163.554.231	-	87.614.216.575
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây (ii)	121.777.770.806	34.163.554.231		87.614.216.575
Vay và nợ thuê ngắn hạn	121.777.770.806	34.163.554.231	-	87.614.216.575

Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 31/03/2026

- (ii) - Hợp đồng tín dụng số 360707.25.827.383853.TD ngày 11/12/2025 ký giữa Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) - Chi nhánh Sơn Tây và Công ty CP BV Land về việc phục vụ 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 HĐ này đến 04/12/2026; Số tiền cho vay chi tiết tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân; thời hạn cho vay tối đa 6 tháng; lãi suất cho vay chi tiết tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân;
+ Văn bản sửa đổi bổ sung văn kiện số: 360707.25.827.383853.TD.PL01 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 84.25.827.383853.TG.DN do NH TMCP Quân Đội phát hành ngày 01/12/2025 và HĐTG 114.25.827.383853.TG.DN do NH TMCP Quân Đội phát hành ngày 31/12/2025.

- (ii) - 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.

19.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/03/2026	01/01/2026
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (v)	181.187.785.827	186.351.465.361
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (vi)	156.000.000.000	156.000.000.000
	337.187.785.827	342.351.465.361
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả		-
Vay và nợ thuê TC DH	337.187.785.827	342.351.465.361

Thông tin liên quan đến các khoản vay dài hạn tại 31/03/2026

(v) Bao gồm 2 hợp đồng:

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

- Hợp đồng tín dụng số 01/2024/32553/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.

(vi) Bao gồm 01 hợp đồng:

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

20. Dự phòng phải trả

31/03/2026 01/01/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Dài hạn				
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng, dự phòng khác		1.661.141.422		1.742.028.273
		1.661.141.422		1.742.028.273
21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		31/03/2026		01/01/2026
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại		20%		20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		1.205.822.963		420.551.555
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
		1.205.822.963		420.551.555
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		31/03/2026		01/01/2026
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		423.044.087		-
		423.044.087		-
22. Vốn chủ sở hữu				
22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu				
Phụ lục số 02				
22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		31/03/2026		01/01/2026
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63,37%	566.570.790.000	63,37%	566.570.790.000
Công ty Cổ phần BV Asset	10,83%	96.837.720.000	10,83%	96.837.720.000
Công ty Cổ phần TG Capital	4,98%	44.490.600.000	4,98%	44.490.600.000
Các cổ đông khác	20,83%	186.213.760.000	20,83%	186.213.760.000
	100%	894.112.870.000	100%	894.112.870.000
22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026		Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
Vốn góp đầu kỳ		894.112.870.000		827.883.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ		-		-
Vốn góp cuối kỳ		894.112.870.000		827.883.000.000
22.4. Cổ phiếu		31/03/2026		01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		89.411.287		89.411.287
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng				
Cổ phiếu phổ thông		89.411.287		89.411.287
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông		89.411.287		89.411.287

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

	Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
	Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000
22.5.	Các quỹ của doanh nghiệp	31/03/2026	01/01/2026
	Quỹ đầu tư phát triển	4.199.220.508	2.400.757.217
VI.	Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		
			Đơn vị tính: VND
1.	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	Doanh thu bán hàng hóa	50.217.512.182	103.221.266.829
	Doanh thu hoạt động xây lắp	-	40.354.354.332
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	43.874.098.616	386.058.445.674
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.636.638.014	7.745.505.046
		97.728.248.812	537.379.571.881
2.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	Doanh thu thuần bán hàng hóa	50.217.512.182	103.221.266.829
	Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	-	40.354.354.332
	Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	43.874.098.616	386.058.445.674
	Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.636.638.014	7.745.505.046
		97.728.248.812	537.379.571.881
3.	Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	Giá vốn bán hàng hóa	43.682.939.427	94.958.304.066
	Giá vốn hoạt động xây lắp	-	30.972.697.279
	Giá vốn kinh doanh bất động sản	18.936.324.978	171.497.143.111
	Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.128.917.007	1.479.877.850
		63.748.181.412	298.908.022.306
4.	Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.109.349.895	9.864.843.190
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
	Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	3.435.566.661	451.212.977
	Lãi được chia từ tiền nhận rồi dự án Tây Dĩnh Trì	-	-
		9.544.916.556	10.316.056.167
5.	Chi phí tài chính	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	Lãi tiền vay	4.182.537.018	3.303.598.619

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Hòa nhập dự phòng đầu tư tài chính	(6.057.485.009)	(2.037.141.419)
Lãi từ giao dịch chứng khoán	60.355.330	
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	13.309.726.080	3.357.873.419
Chi phí lưu ký, chi phí bán chứng khoán, Lãi từ giao dịch bán chứng khoán		
Chi phí tài chính khác	-	267.517.609
	11.495.133.419	4.891.848.228
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	5.290.953	2.856.848.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài	581.306.380	24.460.092.335
Chi phí khấu hao tài sản cố định	66.450.353	283.898.610
Chi phí bảo hành	3.239.552	101.667.104
Chi phí khác bằng tiền	1.117.875.480	2.471.177.584
	1.774.162.718	30.173.683.989
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	3.824.237.292	3.426.520.484
Chi phí khấu hao tài sản cố định	192.346.292	339.926.031
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	291.799.191	342.959.136
Chi phí dịch vụ mua ngoài	687.230.849	974.714.781
Chi phí bằng tiền khác	1.788.078.974	1.340.506.152
Dự phòng phải thu khó đòi	-	
Phân bổ lợi thế thương mại	47.960.030	1.704.241.274
	6.831.652.628	8.128.867.858
7. Thu nhập khác	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Tiền phạt thu được	3.000.000	15.950.000
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả	753	
Thu khác từ hoạt động cho thuê, thanh lý tài sản	-	50.000.000
Thu nhập khác	315.302.528	800.735.615
	318.303.281	866.685.615
8. Chi phí khác	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	-	15.976.420
Chi khác từ hoạt động cho thuê tài sản	-	
Chi phí khác	112.584.706	269.532.355
	112.584.706	285.508.775
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Công ty Cổ phần BV Land	2.751.301.814	15.885.001.741
Công ty Cổ phần BV Invest	-	1.697.977.854
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	-	1.177.459.712
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam	1.591.537.174	14.485.052.527
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng TMG	1.263.979.142	8.464.739.250
	5.606.818.130	41.710.231.084

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
		Trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	17.754.698.977	148.623.655.457
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	757.565.708
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	17.754.698.977	147.866.089.749
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	89.411.287	82.788.300
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	199	1.786
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	199	1.786

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2026, Công ty thực hiện trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 1795 đồng/cổ phiếu xuống 1786 đồng/cổ phiếu

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
Công ty Cổ phần BV Asset

Công ty Cổ phần TA Asset Management
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee
Công ty Cổ phần BV Bavella
Công ty Cổ phần BV Life

Công ty cổ phần tập đoàn Hùng Đông

Công ty cổ phần Tây Bắc Bắc Ninh
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát

Mối quan hệ

Công ty Mẹ
Cổ đông lớn

Cổ đông lớn của Công ty Mẹ
Công ty cùng Công ty Mẹ
Công ty liên kết của Công ty con
Công ty Mẹ là cổ đông lớn

Công ty liên kết của Công ty Con
Công ty liên kết
Ban lãnh đạo

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Nội dung/ Bên liên quan	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt		
Tổng doanh thu chia từ dự án Tây Dĩnh Trì	8.251.270.002	71.608.571.763
Tổng Chi phí chia từ dự án Tây Dĩnh Trì	4.157.536.312	42.854.008.316
Thu hồi công nợ phải thu		6.527.886
Công ty Cổ phần BV Asset		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.056.172.914	1.029.018.727
Thanh toán công nợ	595.623.285	
Bán hàng hóa, dịch vụ	12.391.347.171	
Lãi cho vay	377.260.274	1.758.917.808
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÙNG ĐÔNG		
Mua hàng hóa, dịch vụ	972.000.000	-
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỒNG NAI		
Mua hàng hóa, dịch vụ	31.941.096.649	-
Thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	31.941.096.649	-
Công ty Cổ phần TG Capital		
Cho vay	-	150.000.000.000
Lãi cho vay	-	514.215.068
Mua hàng hóa, dịch vụ	897.434.000	22.959.493.833
Công ty Cổ phần TA Asset Management		
Mua hàng hóa, dịch vụ	-	22.959.867.833
Cho vay	-	75.000.000.000
Lãi cho vay	-	182.698.083
Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee		
Mua hàng hóa dịch vụ	1.068.977.480	901.937.147
Thanh toán tiền mua hàng hóa dịch vụ	811.056.060	
Cung cấp hàng hóa dịch vụ	180.000.000	578.500.800
Thu tiền cung cấp dịch vụ	180.000.000	
Công ty Cổ phần BV Bavella		
Cho vay	-	75.000.000.000
Lãi cho vay	-	1.343.116.438
Thu lãi tiền vay		

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

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

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau**Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và Ban kiểm soát/Ủy Ban Kiểm toán**

TT	Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc				
1	Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	328.500.000	535.600.000
4	Khương Hải Ninh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	322.897.000	255.814.000
5	Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01/01/2025)	184.500.000	177.810.000

6	Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập	-	6.000.000
7	Vũ Thị Hà	Thành viên HĐQT đồng thời là thành viên UBKT theo nghị quyết HĐQT ngày 25/04/2025)		-
				835.897.000
Thu nhập của UBKT				975.224.000
3	Lê Thanh Hải	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	-	3.000.000
4	Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	-	3.000.000
				6.000.000

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

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

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

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

Phụ lục số 03

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2026, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập 3 tháng đầu năm 2025 của Công ty Cổ phần BV Land

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Người lập biểu

Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 29 tháng 4 năm 2026
Tổng Giám đốc

Lý Tuấn Anh



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

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	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2026	313.633.039	181.055.615	7.992.981.799	1.427.307.563	353.265.000	10.268.243.016
Biến động trong kỳ	-	-	-	-	-	-
<i>ĐT, XDCB hoàn thành</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Mua trong kỳ</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Tặng khác</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Giảm trong kỳ</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Giảm do hợp nhất</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2026	313.633.039	181.055.615	7.992.981.799	1.427.307.563	353.265.000	10.268.243.016
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2026	90.574.152	165.527.819	5.150.510.225	819.638.752	345.323.125	6.571.574.073
Tăng trong kỳ	9.401.847	1.552.782	139.555.914	42.955.323	-	193.465.866
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	9.401.847	1.552.782	139.555.914	42.955.323	-	193.465.866
<i>Tặng khác</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Giảm trong kỳ</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Giảm do hợp nhất</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2026	99.975.999	167.080.601	5.290.066.139	862.594.075	345.323.125	6.765.039.939
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	223.058.887	15.527.796	2.842.471.574	607.668.811	7.941.875	3.696.668.943
Tại ngày 31/03/2026	213.657.040	13.975.014	2.702.915.660	564.713.488	7.941.875	3.503.203.077

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

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 01/01/2025	827.883.000,000	-619.229,224	12.614.184.986,00	145.472.256,146	303.989,501,390	1.289.339.713.298,00
Tăng trong kỳ	-	-	-	148.623.655,457,00	15.891,416,748,00	164.515.072.205,00
Tăng vốn	-	-	-	148.623.655,457	15.819,811,269	164.443.466.726,00
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	71.605,479	71.605.479,00
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2025	827.883.000,000	(619.229,224,00)	12.614.184.986,00	294.095,911,603,00	319.880,918,138,00	1.453.854,785,503,00
Số dư 01/01/2026	894.112.870,000,00	(677.456,497,00)	2.400.757,217,00	413.721,773,543,00	279.396,914,769,00	1.588.954,859,032,00
Tăng trong kỳ	-	-	1.798,463,291,00	17.754,698,977,00	1.069,108,331,00	20.622,270,599,00
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	17.754,698,977,00	1.062,593,479,00	18.817,292,456,00
Tăng do hợp nhất	-	-	1.798,463,291,00	-	6,514,852,00	1.804,978,143,00
Giảm trong kỳ	-	-	-	(5,467,248,783,00)	(241,316,878,00)	(5,708,565,661,00)
Giảm khác	-	-	-	(5,467,248,783,00)	(241,316,878,00)	(5,708,565,661,00)
Số dư 31/03/2026	894.112.870,000,00	(677,456,497,00)	4,199,220,508,00	426,009,223,737,00	280,224,706,222,00	1,603,868,563,970,00