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.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102983609
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 19:29:07
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

BV LAND JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom – Happiness

Số/No. 42/2026/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Hanoi, October 30, 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) Qúy III/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) Q3/2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. **Tên tổ chức/ *Organization name*: Công ty Cổ phần BV Land/ *BV Land Joint Stock Company***
   - Mã chứng khoán/Stock code: **BVL**
   - Địa chỉ/ *Head office*: Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam/*4th Floor, Rivera Park Building, No. 69 Vu Trong Phung Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City, Vietnam*
   - Điện thoại/Phone: 024.355 60999 Website: https://bvland.vn
2. **Nội dung thông tin công bố/Information disclosure content:**
   - BCTC Qúy III/2026/ *Financial Statements for Q3/2026*

   ☐ 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 30/10/2026 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: 30/10/2026 at the link: https://bvland.vn/en/danh-muc-quan-he-co-dong/financial-report/

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

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

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

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE PERSON

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND
BVland
M.S.D.N:0102983609

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

BV LAND
3609

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

MỤC LỤC

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.132.011.416.013**	**1.688.762.887.303**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	V.1	**118.997.004.388**	**206.972.091.136**
1.	Tiền	111		29.964.966.357	14.272.091.136
2.	Các khoản tương đương tiền	112		89.032.038.031	192.700.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	V.2	**338.994.958.176**	**402.176.255.147**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		104.834.800.882	101.033.699.061
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(20.127.747.114)	(6.057.485.009)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		254.287.904.408	307.200.041.095
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**274.349.365.644**	**168.368.563.603**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	47.061.096.682	72.013.757.737
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	237.480.796.320	91.727.707.427
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	3.552.127.185	18.371.752.982
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(13.744.654.543)	(13.744.654.543)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	V.7	**1.233.430.481.010**	**793.618.097.984**
1.	Hàng tồn kho	141		1.233.430.481.010	793.618.097.984
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**166.239.606.795**	**117.627.879.433**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	145.073.818.817	99.770.744.322
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		17.817.686.921	15.916.027.281
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	3.348.101.057	1.941.107.830
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.151.619.459.397**	**856.779.176.861**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.836.540.041**	**2.278.357.947**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	V.5	1.836.540.041	2.278.357.947
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**3.172.426.906**	**3.696.668.943**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		3.172.426.906	3.696.668.943
	- Nguyên giá	222		10.309.843.942	10.268.243.016
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(7.137.417.036)	(6.571.574.073)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	V.9	**191.021.830.490**	**209.007.898.359**
	- Nguyên giá	241		209.009.636.924	224.623.895.123
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(17.987.806.434)	(15.615.996.764)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	V.10	**4.376.657.087**	**4.090.647.756**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		4.376.657.087	4.090.647.756
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	V.2	**948.171.362.533**	**634.969.537.875**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		936.027.334.364	622.825.509.706
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		12.144.028.169	12.144.028.169
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**3.040.642.340**	**2.736.065.981**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	46.897.637	684.873.402
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.22	1.506.983.769	420.551.555
3.	Lợi thế thương mại	279	V.12	1.486.760.934	1.630.641.024
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**3.283.630.875.410**	**2.545.542.064.164**

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.629.893.204.274**	**956.587.205.132**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**985.595.217.810**	**563.131.901.390**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	64.511.653.157	51.261.180.850
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	599.575.528.383	202.101.921.023
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	1.431.769.301	15.544.769.301
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	23.623.894.336	99.619.445.334
5.	Phải trả người lao động	315		1.256.557.492	7.800.210.226
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	17.588.418.150	19.140.951.054
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	2.951.717.637	1.529.869.327
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19	92.240.590.371	75.912.923.141
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20	176.509.449.069	87.614.216.575
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.905.639.914	2.606.414.559
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**644.297.986.464**	**393.455.303.742**
1.	Phải trả dài hạn khác	338	V.19	110.106.138.519	48.906.138.519
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20	532.152.563.612	342.351.465.361
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.22	367.308.006	455.671.589
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.21	1.671.976.327	1.742.028.273
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	V.23	**1.653.737.671.136**	**1.588.954.859.032**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.072.934.930.000	894.112.870.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.072.934.930.000	894.112.870.000
2.	Thặng dư vốn	412		(677.456.497)	(677.456.497)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	2.400.757.217
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		296.273.524.687	413.721.773.543
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		234.233.157.678	83.414.107.140
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		62.040.367.009	330.307.666.403
	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		285.206.672.946	279.396.914.769
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.283.630.875.410**	**2.545.542.064.164**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Đức Lưu	Nguyễn Đức Lưu	Lý Tuấn Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Mẫu số: B 02a - DN

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

Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VNI

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QIII Năm 2026	QIII Năm 2025	Lũy kế đến Quý III năm 2026	Lũy kế đến Quý III năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**135.951.893.719**	**202.224.520.625**	**365.116.004.178**	**1.253.944.898.30**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu					0	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**	**VI.2**	**135.951.893.719**	**202.224.520.625**	**365.116.004.178**	**1.253.944.898.30**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	107.976.773.875	144.105.838.954	255.893.818.690	742.549.070.31
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	**20**	**VI.4**	**27.975.119.844**	**58.118.681.671**	**109.222.185.488**	**511.395.827.99**
6.Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư			2.077.694.111		13.119.517.778	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	7.567.503.516	23.163.921.032	24.668.512.943	49.205.307.08
8. Chi phí tài chính	22	VII.06	9.993.329.959	4.736.946.655	30.548.642.416	18.851.131.25
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.061.104.850	2.119.226.201	14.249.846.713	12.354.659.32
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	1.837.312.750	15.126.865.329	17.742.986.036	98.933.036.16
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.267.957.366	9.090.917.619	18.843.622.030	27.976.669.92
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		1.196.917.038	485.159.295	3.973.184.658	491.183.77
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27}	**30**		**20.718.634.434**	**52.813.032.395**	**83.848.150.385**	**415.331.481.50**
13. Thu nhập khác	31	VI.7	518.977.743	1.793.914.814	2.156.570.079	4.113.321.03
12. Chi phí khác	32	VI.8	274.247.049	2.192.019.611	843.302.220	3.036.591.95
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**244.730.694**	**-398.104.797**	**1.313.267.859**	**1.076.729.08**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**20.963.365.128**	**52.414.927.598**	**85.161.418.244**	**416.408.210.59**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	4.682.159.855	10.895.745.826	18.245.576.587	84.133.444.57
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(45.264.472)	26.253.054	(1.174.796.426)	266.625.15
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**16.326.469.745**	**41.492.928.718**	**68.090.638.083**	**332.008.140.86**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15.577.908.255	36.893.792.822	*62.040.367.009*	*298.815.934.89*
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		748.561.490	4.599.135.896	*6.050.271.074*	*33.192.205.97*
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	145	323	578	2.76
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.10	145	323	578	2.76

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người Lập Biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Đức Lưu	Nguyễn Đức Lưu	Lý Tuấn Anh

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**		**85.161.418.244**	**416.408.210.592**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**				
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.298.439.711	15.405.433.036
	- Các khoản dự phòng	03		14.000.210.159	96.767.493
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(40.885.946.166)	(38.225.531.252)
	- Chi phí đi vay	06		14.249.846.713	12.354.659.326
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**76.823.968.661**	**406.039.539.195**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(248.681.125.380)	(77.765.662.476)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(439.812.383.026)	(122.056.022.862)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		490.189.143.479	110.019.401.730
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(44.665.098.730)	(4.914.604.816)
	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.801.101.821)	(18.078.262.143)
	- Chi phí đi vay đã trả	14		(14.129.596.431)	(33.155.606.122)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(101.857.114.558)	(10.128.054.760)
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(376.615.000)	(2.237.657.670)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(286.309.922.806)**	**247.723.070.076**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(286.009.331)	(2.705.725.064)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		27.516.868.989	585.454.545
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(274.268.163.554)	(1.484.780.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		465.824.164.384	1.757.489.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(309.322.140.000)	(522.410.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		93.500.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24.193.284.825	34.820.090.392
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(66.248.494.687)**	**(217.001.180.127)**

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		451.865.351.487	627.722.422.315
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(173.169.020.742)	(242.677.755.790)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.113.000.000)	(14.322.191.500)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**264.583.330.745**	**370.722.475.025**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(87.975.086.748)**	**401.444.364.974**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**206.972.091.136**	**19.775.486.881**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**118.997.004.388**	**421.219.851.855**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Đức Lưu	Nguyễn Đức Lưu	Lý Tuấn Anh

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần BV Land.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 24 ngày 12/06/2026, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.
Trụ sở chính: Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
Vốn điều lệ: 1.072.934.930.000 đồng.
Tổng số cổ phần: 107.293.493 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
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

5.1. Tổng số các công ty con

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

Tên công ty con	Tỉ lệ lợi ích trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần BV Invest	62,62%	62,62%	Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính: xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam	79,95%	79,95%	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Hoạt động kinh doanh chính: thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam	79,95%	79,95%	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Hoạt động kinh doanh chính: thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư.
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG	99,77%	99,77%	Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Hoạt động kinh doanh chính: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần BV Bavella	31,15%	49,75%	Bắc Ninh - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Đông	38,54%	47,67%	Thái Nguyên - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh	44,42%	45,09%	Bắc Ninh - Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

5.4. Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	6,51%	6,51%	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,...).

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

Tại ngày 30/09/2026, số cán bộ nhân viên là: 78 người.
Tại ngày 01/01/2026, số cán bộ nhân viên là: 80 người.

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

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

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

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12. Báo cáo tài chính được lập cho kỳ kế toán 09 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc ngày 30/9/2026.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

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

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư vào đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư khác có bản chất tương tự. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư và thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư (nếu có). Việc xác định dự phòng được căn cứ vào giá trị thị trường đối với các khoản đầu tư có giá trị hợp lý xác định được hoặc tình hình tài chính của bên được đầu tư đối với các khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý.

Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính

Đối với giao dịch hoán đổi cổ phiếu, khoản chênh lệch giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu nhận về và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mang đi hoán đổi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư dưới hình thức góp vốn hoặc mua lại phần vốn góp được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá trị khoản đầu tư và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị được các bên tham gia góp vốn thống nhất hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Cổ tức hoặc lợi nhuận được chia bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Khi nhận cổ tức bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ và xác định lại giá vốn bình quân của khoản đầu tư trên cơ sở số lượng cổ phiếu nắm giữ sau khi nhận cổ tức.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho
Tính giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh.

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

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

Chính sách kế toán liên quan đến hàng tồn kho đối với những hợp đồng có rủi ro lớn
Đối với các hợp đồng có rủi ro lớn liên quan đến hàng tồn kho, Công ty thực hiện đánh giá các tổn thất dự kiến phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp chi phí không thể tránh khỏi để thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự kiến thu được từ hợp đồng, Công ty ghi nhận khoản tổn thất tương ứng theo quy định hiện hành.
Các hàng tồn kho được nắm giữ để thực hiện hợp đồng có rủi ro lớn được đánh giá theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Khoản tổn thất do suy giảm giá trị hàng tồn kho (nếu có) được ghi nhận trước khi xác định và ghi nhận các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng có rủi ro lớn.

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

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

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

Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng. Công ty xem xét thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao định kỳ; các thay đổi (nếu có) được áp dụng cho năm hiện hành và các kỳ tiếp theo theo quy định hiện hành.
Thời gian khấu hao được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản:

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

7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

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

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

8. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại. Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ và được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
Các khoản phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng khi có bằng chứng cho thấy nghĩa vụ thanh toán có khả năng phát sinh.

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

Cổ tức, lợi nhuận phải trả được ghi nhận là nợ phải trả khi việc phân phối lợi nhuận đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan. Giá trị ghi nhận là số tiền phải thanh toán cho các cổ đông, thành viên góp vốn hoặc chủ sở hữu.
Công ty theo dõi thời hạn thanh toán, tình hình thanh toán và năm tài chính của lợi nhuận được sử dụng để phân phối đối với từng khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả khi có thể xác định được. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được phê duyệt sau ngày kết thúc kỳ kế toán không được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán mà được trình bày là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản doanh thu đã thu tiền nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như doanh thu cho thuê tài sản nhận trước và các khoản doanh thu nhận trước khác chưa đủ điều kiện ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hiện tại.
Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận theo số tiền đã thu và được phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan.
Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm các khoản tiền nhận trước của khách hàng đối với hàng hóa, dịch vụ chưa cung cấp và các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

12. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng được chuyển sang các kỳ sau khi có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản này.
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nghĩa vụ liên quan được thanh toán theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh từ sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này, ngoại trừ các trường hợp không phải ghi nhận theo quy định của chuẩn mực kế toán.
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các khoản chênh lệch tạm thời được hoàn nhập theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.
Giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được điều chỉnh tương ứng với sự thay đổi của các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế nhận được, sau khi trừ các chi phí trực tiếp liên quan đến việc thu xếp khoản vay (nếu có). Các chi phí này được phân bổ vào chi phí tài chính trong suốt thời hạn của khoản vay theo phương pháp phù hợp. Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.
Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán còn lại tại ngày báo cáo. Nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp và được phản ánh theo mệnh giá cổ phiếu phát hành.
Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu sau khi trừ các chi phí phát hành liên quan.

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

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

15.2. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các giao dịch bằng ngoại tệ, việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán và việc chuyển đổi báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

15.3. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp còn lại của doanh nghiệp sau khi thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức, phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ theo quyết định của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật.
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cũng bao gồm các khoản điều chỉnh hồi tố do thay đổi chính sách kế toán hoặc sửa chữa sai sót trọng yếu của các kỳ trước. Việc ghi nhận và phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở kết quả kinh doanh và các quyết định phân phối lợi nhuận hợp pháp của Công ty.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

16.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

Khi kết quả hợp đồng không thể ước tính đáng tin cậy:
- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với phần chi phí đã phát sinh có khả năng thu hồi;
- Chi phí hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

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

Trường hợp khách hàng tự thực hiện hoàn thiện nội thất, doanh thu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành và bàn giao phần xây thô cho khách hàng.
Đối với bất động sản phân lô bán nền, doanh thu được ghi nhận khi nền đất đã được bàn giao và hợp đồng không hủy ngang, đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:
- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch;
- Đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự
Công ty xác định và ghi nhận doanh thu trên cơ sở bản chất của hợp đồng và các quyền, nghĩa vụ của các bên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và chế độ kế toán hiện hành.
Tùy theo đặc điểm của giao dịch, Công ty xem xét và tách biệt các cấu phần liên quan trong hợp đồng, bao gồm:
- Cấu phần bán hàng;
- Cấu phần cho thuê;
- Cấu phần tài chính (nếu có);
- Các cấu phần khác có liên quan.

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

16.2. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

16.3. Thu nhập khác

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.
Các khoản giảm trừ phát sinh trong cùng kỳ với doanh thu được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
Trường hợp phát sinh liên quan đến doanh thu của các kỳ trước nhưng trước ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ được lập báo cáo;

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

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và bao gồm giá vốn của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh.
Công ty áp dụng nguyên tắc thận trọng trong việc ghi nhận giá vốn hàng bán. Các khoản tổn thất hàng tồn kho, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung vượt mức bình thường không được tính vào giá trị hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng đối với các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được và giá gốc của hàng tồn kho.
Các khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và các khoản thuế đã tính vào giá trị hàng mua nhưng được hoàn lại theo quy định được ghi giảm giá vốn hàng bán.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, lỗ chênh lệch tỷ giá, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, dự phòng tổn thất đầu tư, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, chiết khấu thanh toán và các chi phí liên quan đến hoạt động tài chính khác.
Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu không đủ điều kiện vốn hóa được ghi nhận vào chi phí tài chính và phân bổ phù hợp với thời hạn của khoản vay hoặc trái phiếu;
Chi phí lãi của trái phiếu chuyển đổi được xác định theo phương pháp lãi suất thực và ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ;

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

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

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp như chi phí nhân viên quản lý, vật liệu và công cụ văn phòng, khấu hao tài sản cố định, thuế, phí, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và các chi phí quản lý khác.
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

Tài sản cố định và bất động sản đầu tư được ghi giảm khi thanh lý, nhượng bán hoặc khi không còn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản.
Lãi hoặc lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần thu được và giá trị ghi sổ của tài sản.
Khoản lãi hoặc lỗ phát sinh được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật.
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.
Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu được ghi nhận theo quy định hiện hành; đồng thời doanh nghiệp ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng (nếu có).

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong các năm trước.
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận trong các năm trước.
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này theo quy định hiện hành.

23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

23.1. Các bên liên quan
Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.
Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

24.1. 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) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. 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 năm tài chính 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.

24.2. 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.

24.3. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	34.532.363	84.127.737
Tiền gửi không kỳ hạn	29.930.433.994	14.187.963.399
	118.997.004.388	**206.972.091.136**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
BSR - CTCP Lọc hóa Dầu Bình Sơn	14.055.344.368	-	14.925.440.506	884.630.506
CTG -Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	7.364.151.304	125.098.054
MBB-Ngân hàng TMCP Quân đội	10.293.250.434	959.500.434	20.348.250.434	614.250.684

HPG-CTCP Tập đoàn Hòa Phát	6.305.924.833	1.207.974.833	14.197.746.133	469.746.133
MWG-CTCP Đầu tư Thế giới Di động	14.218.849.952	1.758.809.952	17.350.136.582	-
VCI-CTCP Chứng khoán Vietcap	9.522.160.855	3.775.210.855	9.522.160.855	1.756.160.855
FRT-CTCP Bán lẻ Kỹ thuật số FPT	-	-	2.899.064.470	-
SSI-CTCP Chứng khoán SSI	-	-	2.051.435.251	538.935.251
TCB-Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	-	6.506.238.342	922.238.342
TPB-Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	659.993.400	121.343.400
VPB-Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.255.676.184	306.316.784	5.209.081.784	625.081.784
OIL-Tổng Công ty Dầu Việt Nam - CTCP	24.848.790.824	9.258.530.824	-	-
POW-Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP	10.627.434.006	1.527.434.006	-	-
PVS-Tổng CTCP Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam	8.091.660.200	453.660.200	-	-
VHC-CTCP Vĩnh Hoàn	3.615.709.226	880.309.226	-	-
	104.834.800.882	**20.127.747.114**	**101.033.699.061**	**6.057.485.009**

2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây	107.508.646.050	-	288.800.000.000	-
Ngân hàng liên danh Việt - Nga - CN Sở GD	7.970.472.329	-	-	-
Trái phiếu				
Cho vay				
Cho vay bên liên quan				
Bên khác	-			
Lưu Thị Thu Trang (i)	101.550.000.000		-	-
Bên liên quan				
Công ty CP BV Asset (ii)	-	-	18.000.000.000	-
Công ty CP TG Capital (2)	32.800.000.000			
Lãi dự thu tiền gửi và cho vay	4.458.786.029			
Các khoản đầu tư khác				
Lãi dự thu tiền gửi và cho vay	-	-	400.041.095	-
	254.287.904.408	**-**	**307.200.041.095**	**-**

(i) Bao gồm các Hợp đồng cho vay giữa Công ty CP BV Invest và Bà Lưu Thị Thu Trang với mục đích: sử dụng đầu tư kinh doanh. Thời hạn vay: 03 tháng và 06 tháng với lãi suất lần lượt là : 8,5%/ năm; 9%/năm và 10,2%/năm. 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.

(ii) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty CP BV Invest với Công ty CP BV ASSET: Hợp đồng vay vốn số 25/2025/HĐVV/BVI-BVA Ngày hợp đồng 01/11/2025 Kỳ hạn 6 tháng; Lãi suất 5%; Số tiền vay 25.000.000.000 đồng; phụ lục Hợp đồng số 01, tăng lãi suất cho vay từ 5% lên 8,5%; Mục đích vay: sử dụng đầu tư, kinh doanh, không có tài sản đảm bảo. Kết thúc thời hạn cho vay nếu bên vay vẫn có nhu cầu vay thì Hợp đồng tự động gia hạn. Thời hạn trả gốc và lãi: cuối kỳ.

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần BV Bavella (i)	11.539.323.083	-	11.323.031.936	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (ii)	512.753.549.257	-	201.092.477.770	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Đông (iii)	411.734.462.024	-	410.410.000.000	-
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	-
	948.171.362.533	**-**	**634.969.537.875**	**-**

(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

(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 Phát triển Hạ tầng TMG sở hữu 10.892.800, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam sở hữu 1.976.000,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 45,09% và 44,42%

(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.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán, do chưa có hướng dẫn cụ thể, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

3. Phải thu của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Bên khác				
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	19.643.009.498		51.856.551.538	
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	3.273.420.010	3.273.420.010	3.273.420.010
Công ty Cổ phần Địa ốc Sa Hoàng Việt	1.539.856.000			
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và Kỹ thuật VNCN E&C	6.238.951.017	6.238.951.017	6.238.951.017	6.238.951.017
Khách hàng mua dự án Diamond Hill	3.640.134.115		4.941.400.242	
Khách hàng khác	4.644.378.870	2.063.361.403	5.603.434.929	2.063.361.403
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần BV Services (Tên cũ: Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee)	120.000.001	-	100.000.001	-

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Tây Bắc Bắc Ninh	1.944.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần BV Asset	4.391.347.171	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Đông	330.000.000	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Hoa Lâm	1.296.000.000	-	-	-
	47.061.096.682	**11.575.732.430**	**72.013.757.737**	**11.575.732.430**

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Công ty CP ĐT&XD Bất động sản Landmark	-	10.668.854.996
Công ty Cổ phần xây dựng BALIMAS	48.955.853.428	44.385.423.491
Công ty TNHH Bình Yên	-	7.633.499.774
Công ty CP Công nghiệp Hưng Trí	-	3.367.996.132
Công ty CP Thương mại xây lắp Gia Lộc	3.452.603.739	4.969.413.082
CÔNG TY TNHH CHIẾU SÁNG ĐIỆN TỬ ỨNG DỤNG	3.361.443.883	
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TRẦN GIA	2.519.492.207	
CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ VÀ THƯƠNG MẠI MINH PHÁT	1.422.261.710	
Công ty Cổ phần VIKING Việt Nam	3.197.208.328	
CÔNG TY CỔ PHẦN HISUNG VIỆT NAM	862.142.822	
CÔNG TY CỔ PHẦN SƠN VÀ XÂY LẮP BILGROUP	1.248.672.062	
CÔNG TY CỔ PHẦN PJM	5.437.626.060	
Công ty cổ phần xây dựng nội thất Lũng Lô	1.767.648.866	
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐẤT RỒNG THỦ ĐÔ	1.012.997.524	
CÔNG TY CỔ PHẦN CHẾ BIẾN GỖ HỢP THỊNH HÒA BÌNH	2.680.632.300	
CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀN THIỆN NỘI THẤT ĐẠI DƯƠNG	1.281.342.011	
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ SẢN XUẤT SUNSTONE	1.339.932.360	
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VIVACO	2.287.619.164	
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG GIA CÁT KHÁNH	789.327.088	
Công ty cổ phần Cửa nhôm 3GDOOR Việt Nam	885.108.166	
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ THÍ NGHIỆM VÀ XÂY LẮP THÁI NGUYÊ	775.082.800	
Chi Nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực Thanh Ba	55.203.145.800	
Công ty CP Licogi13FC	63.825.109.617	
Người bán khác	23.549.665.205	6.695.149.895
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần TG Capital	11.625.881.180	14.007.370.057
	237.480.796.320	**91.727.707.427**

5. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
5.1. Ngắn hạn				
Bên khác				
Tạm ứng	1.942.597.520		309.015.301	
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)
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	437.572.900	-	393.072.900	-
Phải thu khác	80.443.265	-	719.875.829	-
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (i)	-	-	15.832.943.992	-

Công ty Cổ phần BV Services (Tên cũ: Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee)	30.215.900		55.547.360	
	3.552.127.185	**(1.061.297.600)**	**18.371.752.982**	**(1.061.297.600)**

5.2. Dài hạn

Bên khác				
Chênh lệch đánh giá lại các khoản phải thu dài hạn khi hợp nhất	1.836.540.041		2.278.357.947	-
	1.836.540.041	**-**	**2.278.357.947**	**-**

(i) Khoản phải thu của Công ty Cổ phần BV Invest (Trước là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt theo quyết toán về việc phân chia lợi nhuận dự án Bách Việt Lake Garden theo HĐLD số 169/HDLD-BVLG ký ngày 23/09/2011.

6. Nợ xấu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá trị gốc nợ**	**Giá trị có thể thu hồi**
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán 3 năm				
Tổng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tư an toàn xã hội	1.217.074.000	-	1.217.074.000	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng công nghiệp và Đô thị Viêt	198.800.000	-	198.800.000	-
Công ty CP Xây dựng và kỹ thuật Việt Nam	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	-
Công ty CP Rivera	3.273.420.010	-	3.273.420.010	-
Các khách hàng khác	3.971.634.823	2.753.487.757	1.218.147.066	-
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ 1 năm đến dưới 2 năm		-		-
Công ty CP 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	**3.290.452.607**	**14.281.619.393**	**536.964.850**

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Chi phí SXKD dở dang (i)	1.019.969.645.824	-	526.603.985.395	-
Sản phẩm (ii)	187.156.089.450	-	266.921.437.588	-
Hàng hóa (iii)	26.304.745.736	-	92.675.001	-
	1.233.430.481.010	**-**	**793.618.097.984**	**-**

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

	30/09/2026	01/01/2026

Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	134.177.672.006	500.419.099.869
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	-	26.184.885.526
	134.177.672.006	**526.603.985.395**

(ii) Bao gồm các căn chung cư tại dự án Diamond Hill Bắc Giang và dự án Tây Dĩnh Trì chưa bàn giao hoặc chưa bán.
(iii) Giá trị xe máy, phụ tùng sửa chữa.

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc		Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2026	23.618.213.797		201.005.681.326	224.623.895.123
Tăng				-
Giảm			(15.614.258.199)	(15.614.258.199)
Số dư 30/09/2026	**23.618.213.797**	-	**185.391.423.127**	**209.009.636.924**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2026	10.673.616.521		4.942.380.243	15.615.996.764
Khấu hao trong kỳ			3.588.716.658	3.588.716.658
Giảm			(1.216.906.988)	(1.216.906.988)
Số dư 30/09/2026	**10.673.616.521**	-	**7.314.189.913**	**17.987.806.434**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	12.944.597.276	-	196.063.301.083	209.007.898.359
Tại ngày 30/09/2026	**12.944.597.276**	-	**178.077.233.214**	**191.021.830.490**

10. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Căn mẫu dự án DMH Thái Nguyên	4.376.657.087	4.376.657.087	4.090.647.756	4.090.647.756
	4.376.657.087	**4.376.657.087**	**4.090.647.756**	**4.090.647.756**

11. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
11.1. Ngắn hạn		
Chi phí môi giới, bán hàng , marketing (i)	142.609.646.571	97.977.477.345
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	2.464.172.246	1.793.266.977
	145.073.818.817	**99.770.744.322**
11.2. Dài hạn		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa	46.897.637	684.873.402
	46.897.637	**684.873.402**

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

12. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh	
Số dư 01/01/2026	1.630.641.024
Số dư 30/09/2026	**1.630.641.024**
Giá trị đã phân bổ	
Số dư 01/01/2026	
Số phân bổ trong kỳ	143.880.090
Số dư 30/09/2026	**143.880.090**
Giá trị lợi thế thương mại còn lại	
Tại ngày 01/01/2026	1.630.641.024
Tại ngày 30/09/2026	**1.486.760.934**

13. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Công Ty Cổ phần Xây dựng Balimas	8.857.027.916	8.557.027.916
Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel	4.451.556.418	4.742.917.595
Công ty TNHH Xây dựng Minh Hiếu	-	1.190.274.939
Công ty Cổ phần Dịch vụ và địa ốc Đất xanh miền bắc	-	3.573.890.735
Công ty Cổ phần BĐS Meta Land	690.040.476	3.606.381.413
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng BĐS Lanmak	13.264.784.167	
Công ty TNĐ Sàn giao dịch BĐS LANDMASS HOLDING	-	6.887.454.325
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Hà Bắc	-	6.638.682.997
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thịnh Cường	2.061.327.218	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tràng An	1.172.871.136	
Các khách hàng khác	4.913.656.304	12.543.735.029
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần BV Life	27.317.775.985	2.169.754.146
Công ty Cổ phần BV Asset	551.310.734	-
Công ty Cổ phần TG Capital	431.000.193	1.104.091.675
Công ty Cổ phần BV Services (Tên cũ: Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee)	800.302.610	246.970.080
	64.511.653.157	**51.261.180.850**

14. Người mua trả tiền trước

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Người mua trả trước tiền bán căn hộ Diamond Hill - Bắc Giang	32.485.570.796	53.598.297.798
Người mua trả trước tiền bán căn hộ Diamond Hill - Thái nguyên	527.573.551.719	139.733.711.841
Người mua trả trước tiền bán DA Tây Dĩnh Trì	39.493.416.786	8.345.254.945
Khách hàng khác	22.989.082	424.656.439
	599.575.528.383	**202.101.921.023**

15. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	1.431.769.301	15.544.769.301

	1.431.769.301	**15.544.769.301**

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2025	Thực nộp	Phải nộp	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	4.800.181.219	70.075.719.491	75.358.371.977	(482.471.267)
Thuế GTGT chưa khấu trừ	4.800.181.219	70.075.719.491	75.358.371.977	(482.471.267)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.933.687.334	101.857.114.558	19.967.950.964	96.822.850.928
Thuế thu nhập cá nhân	541.624.726	3.133.918.818	2.337.885.701	1.337.657.843
Thuế tài nguyên	-			-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-			
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-			
Phí, lệ phí và các khoản khác	300.000			300.000
	20.275.793.279	**175.066.752.867**	**97.664.208.642**	**97.678.337.504**

Trong đó:

16.1. Phải nộp

	31/12/2025	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	6.445.796.598	1.458.636.563
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.544.897.814	96.822.850.928
Thuế thu nhập cá nhân	632.899.924	1.337.657.843
Phí, lệ phí và các khoản khác	300.000	300.000
	23.623.894.336	**99.619.445.334**

16.2. Phải thu

	31/12/2025	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	1.645.615.379	1.941.107.830
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.611.210.480	-
Thuế thu nhập cá nhân	91.275.198	-
	3.348.101.057	**1.941.107.830**

17. Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	17.213.176.606	17.352.212.105
Các khoản trích trước khác	375.241.544	1.788.738.949
	17.588.418.150	**19.140.951.054**

18. Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	2.951.717.637	1.529.869.327
	2.951.717.637	**1.529.869.327**

19. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
19.1. Ngắn hạn		
Bên khác		
Kinh phí công đoàn; Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	740.055.265	889.045.985
Kinh phí bảo trì dự án Diamond Hill	352.028.721	352.028.721
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	88.499.568.158	73.269.026.569

Lãi vay phải trả	325.400.967	205.150.685
Phải trả phải nộp khác	65.231.114	46.345.592
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần BV Services (Tên cũ: Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee)	184.342.483	184.342.483
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (hợp tác kinh doanh) (i)	2.073.963.663	966.983.106
	92.240.590.371	**75.912.923.141**

19.2. Dài hạn

Bên liên quan		
Công ty Cổ phần TG Capital (iii)	48.906.138.519	48.906.138.519
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bách Việt (ii)	61.200.000.000	
	110.106.138.519	**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 BVLand (BV Land), Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (BV Group) và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG (TMG), theo đó các thành viên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tên viết tắt: liên danh Areca - BV (Areca là đơn vị đứng đầu Liên danh). Ngày 30/11/2021, Liên danh được được lựa chọn là nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang. Tổng vốn góp của các bên liên danh theo phụ lục số 05/PL-TTLD ngày 10/06/2024 là 230 tỷ, trong đó vốn góp của các bên liên danh Areca - BV Group - BV Land - TMG lần lượt là 73,6 tỷ, 39,1 tỷ, 71,3 tỷ và 46 tỷ, tương ứng với tỉ lệ 32%, 17%, 31% và 20%. Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất BV Land, các bên đã góp đủ vốn bằng tiền gửi Ngân hàng theo phụ lục thỏa thuận. Năm 2025, dự án đã đủ điều kiện kinh doanh.

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

(iii) Tiền góp vốn hợp tác đầu tư dự án BV Diamond Hill Thái Nguyên theo hợp đồng, phụ lục hợp đồng hợp tác giữa Công ty Cổ phần BV Invest (BV Invest) và Công ty Cổ phần TG Capital, trong đó Công ty Cổ phần BV Invest là Chủ đầu tư của dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng tại phường Hoàng Văn Thụ, Tp. Thái Nguyên theo Quyết định số 1599/QĐ-UBND ngày 12/7/2023, Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Thông báo số 226/SXD-QLN, PTĐT&NT ngày 14/03/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên. Theo thoả thuận hợp tác giữa BV Invest và TG Capital, BV Invest dự kiến đầu tư 294 tỉ đồng, TG Capital dự kiến đầu tư 141 tỉ đồng. Tổng vốn đầu tư thực tế sẽ được các Bên tổng hợp và ghi nhận vào định kỳ hàng quý và tại thời điểm quyết toán Hợp đồng. Lợi nhuận được phân chia dựa vào kết quả kinh doanh theo tỷ lệ đầu tư của các bên.

20. Vay và nợ thuê tài chính

20.1. Vay ngắn hạn

	30/09/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay ngắn hạn	**122.009.449.069**	**161.231.000.047**	**195.626.232.541**	**87.614.216.575**
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hòa Lạc	-	59.665.483.016	7.000.000.000	52.665.483.016
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây (khoản nay tại BVLand) (i)	43.324.590.752	84.565.517.031	92.941.374.224	34.948.733.559
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN - CN Thanh Xuân (ii)	18.684.858.317		18.684.858.317	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây (khoản vay tại Areca) (iii)	60.000.000.000	8.000.000.000	68.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Thọ PROPERTY	-	9.000.000.000	9.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**54.500.000.000**	**-**	**54.500.000.000**	**-**

Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (iv)	54.500.000.000		54.500.000.000	-
	176.509.449.069	**161.231.000.047**	**250.126.232.541**	**87.614.216.575**

(i) Hợp đồng cấp tín dụng số 360707.25.827.383853.TD kí ngày 11/12/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây và Công ty Cổ phần BV LAND:
- Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 VND
- Hạn mức phát hành bảo lãnh: 100.000.000.000 VND
- Thời hạn: Cho vay tối đa 6 tháng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất cho vay trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo từng giấy nhận nợ;
- Kỳ trả nợ gốc: cuối kỳ; Kỳ hạn trả lãi: ngày 26 hàng tháng;
- Tài sản đảm bảo:
+ Hợp đồng tiền gửi số: 84.25.827.383853.TG.DN ngày 01/12/2025;
+ Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng Ngân hàng tài trợ với giá trị bằng toàn bộ giá trị hợp đồng nếu Ngân hàng tài trợ độc lập và bằng giá trị hợp đồng tương ứng với tỷ trọng số dư cấp tín dụng của các Tổ chức tín dụng nếu hợp đồng do nhiều Tổ chức tín dụng tài trợ.

(ii) "Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2026/CTD/VCBTX-BVL kí ngày 17/07/2026 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân và Công ty Cổ phần BV LAND:
- Giới hạn cấp tín dụng ngắn hạn: 50.000.000.000 VND, trong đó:
+ Giới hạn cho vay ngắn hạn: 50.000.000.000 VND;
+ Giới hạn phát hành bảo lãnh ngắn hạn: 35.000.000.000 VND;
- Thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực nhưng không quá ngày 15/08/2027;
- Thời hạn cho vay: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân theo từng giấy nhận nợ (Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 01/2026/TLNH/VCBTX-BVL);
- Mục đích vay: Tài trợ các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công Dự án ""Xây dựng trường Tiểu học Vietschool Đặng Xá"" và ""Xây dựng trường THCS Vietschool Đặng Xá"" của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt;
- Lãi suất cho vay trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo từng giấy nhận nợ;
- Kỳ trả nợ gốc: theo giấy nhận nợ; Kỳ hạn trả lãi: ngày 26 hàng tháng;
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 04 căn Shophouse Diamond Hill Bắc Giang (Lô C01, khu dân cư số 2, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang), gồm:
+ LK1-8 - GCN số DM 098323 - tài sản bên thứ ba của Công ty CP BV Invest;
+ LK2-8 - GCN số DM 098327 - tài sản bên thứ ba của Công ty CP BV Asset;
+ LK1-3 - GCN số DM 098318 - tài sản bên thứ ba của Công ty CP BV Invest;
+ LK1-6 - GCN số DM 098321 - tài sản bên thứ ba của Công ty CP BV Invest."

(iii) Hợp đồng vay vốn số 395799.26.827.3406441.TD ngày 395799.26.827.3406441.TD ngày 16/04/2026 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sơn Tây và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam. Số tiền vay: 100.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay 12 tháng/khế ước, chi tiết tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Lãi suất theo từng văn bản nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Cho vay tài trợ hợp đồng đầu vào số 11/NOXH/TDT/ARECA ngày 12/12/2025 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Licogi 13FC. Tài sản đảm bảo: 4 hợp đồng tiền gửi có kì hạn 6 tháng của Công ty và 1 hợp đồng tiền gửi có kì hạn 6 tháng của Công ty Cổ phần BVLand được gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sơn Tây, tổng giá trị các hợp đồng tiền gửi có kì hạn là 68 tỷ đồng.

20.2. Vay dài hạn

	30/09/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay dài hạn	**586.652.563.612**	**11.938.020.695**	**256.239.118.946**	**342.351.465.361**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (iv)	358.766.027.668	11.327.133.822	183.741.696.129	186.351.465.361

Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây (v)	155.758.825.567	241.174.433		156.000.000.000
Ngân hàng liên danh Việt - Nga - CN Sở GD (vi)	72.127.710.377	369.712.440	72.497.422.817	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**54.500.000.000**	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Hà Thành (iv)	54.500.000.000			
	532.152.563.612	**11.938.020.695**	**256.239.118.946**	**342.351.465.361**

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

(vi) Hợp đồng vay vốn số 01/2026/183311/HĐ ngày 18/06/2026 giữa Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Hội sở chính và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam. Số tiền vay: 470.000.000.000 VNĐ. Thời hạn vay: tối đa 4 năm. Lãi suất theo từng văn bản nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Đầu tư xây dựng NOXH tai dự án "Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh". Tài sản đảm bảo:
- Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn đầu tư của Dự án mà Ngân hàng cấp tín dụng bao gồm tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai mà chi phí hình thành nên tài sản này thuộc TMĐT và/hoặc danh mục chi phí được quyết toán của dự án - Toàn bộ chung cư 25 tầng nổi, tầng tum kỹ thuật và hạ tầng kỹ thuật nằm trên ô đất NOXH
- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng liên quan đến dự án chi tiết đến từng căn hộ trong dự án
Tổng giá trị TSTC tại thời điểm kí hợp đồng là 710.475.240.000 đồng.

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

21. Dự phòng phải trả

	30/09/2026	Tăng	Giảm	01/01/2026
Dài hạn				
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.671.976.327	119.930.554	189.982.500	1.742.028.273
	1.671.976.327	**119.930.554**	**189.982.500**	**1.742.028.273**

22. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

22.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2026	01/01/2026
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.506.983.769	420.551.555
	1.506.983.769	**420.551.555**

22.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	367.308.006	455.671.589
	367.308.006	**455.671.589**

23. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

23.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63,37%	679.894.940.000	63,37%	566.570.790.000
Công ty Cổ phần BV Asset	10,83%	116.205.260.000	10,83%	96.837.720.000
Công ty Cổ phần TG Capital	4,98%	53.388.720.000	4,98%	44.490.600.000
Đối tượng khác	20,83%	223.446.010.000	20,83%	186.213.760.000
	100%	**1.072.934.930.000**	**100%**	**894.112.870.000**

23.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	894.112.870.000	827.883.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	178.822.060.000	66.229.870.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.072.934.930.000	894.112.870.000

23.4. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**107.293.493**	**89.411.287**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	107.293.493	89.411.287
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	107.293.493	89.411.287
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

24. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Số dư đầu năm	279.396.914.769	303.989.501.390
Phần lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông không kiểm soát	6.050.271.074	33.192.205.973
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		
Biến động khác	(240.512.897)	(5.695.777.538)
Số dư cuối năm	**285.206.672.946**	**331.485.929.825**

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

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Doanh thu bán hàng hóa	134.731.699.062	320.719.823.806
Doanh thu hoạt động xây lắp	66.808.909.995	75.230.119.916
Doanh thu kinh doanh bất động sản	152.702.515.992	837.683.475.258
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.872.879.129	20.311.479.328
	365.116.004.178	**1.253.944.898.308**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Giá vốn bán hàng hóa	106.158.159.933	430.411.272.756
Giá vốn hoạt động xây lắp	56.074.445.455	45.964.658.459
Giá vốn kinh doanh bất động sản	84.811.622.376	260.185.213.348
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.849.590.926	5.987.925.747
	255.893.818.690	**742.549.070.310**

3. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	28.866.297.082	
Giá trị còn lại của BĐSĐT	14.397.351.211	
Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT	1.349.428.093	
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	**13.119.517.778**	**-**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.064.668.453	37.424.347.480
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.403.150.000	310.000.000
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	3.325.425.277	7.693.694.854
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự án Tây Dĩnh Trì	875.269.213	3.777.264.751
	24.668.512.943	**49.205.307.085**

5. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí đi vay	14.249.846.713	17.981.211.769
Chiết khấu thanh toán phải trả	2.163.726.476	
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	14.070.262.105	(504.387.795)
Chi phí lưu ký, chi phí bán chứng khoán	64.807.122	1.374.307.280
	30.548.642.416	**18.851.131.254**

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
6.1. Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	-	7.797.827.886
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	67.378.827	
Chi phí khấu hao TSCĐ	83.417.956	875.276.135
Chi phí bảo hành	119.930.554	234.128.224

Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.537.795.143	49.629.783.216
Chi phí khác bằng tiền	692.587.899	40.396.020.703
Chi phí bán hàng dự án Tây Dĩnh Trì	11.241.875.657	
	17.742.986.036	**98.933.036.164**

6.2. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	8.822.685.622	12.114.865.270
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	80.164.176	
Chi phí khấu hao TSCĐ	434.094.735	1.551.497.316
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	445.756.782	1.181.079.805
Chi phí dự phòng	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.049.941.416	3.320.935.402
Chi phí bằng tiền khác	5.867.099.209	4.695.568.313
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	
Phân bổ lợi thế thương mại	143.880.090	5.112.723.822
	18.843.622.030	**27.976.669.928**

7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
Lãi do đánh giá lại tài sản khi đi góp vốn		
Tiền phạt thu được	411.168.260	357.070.431
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả	-	
Thu nhập từ hoạt động cho thuê tài sản	-	69.090.909
Thu nhập khác - Được chia từ DA Tây Dĩnh Trì	303.189.897	
Các khoản khác	1.442.211.922	3.687.159.696
	2.156.570.079	**4.113.321.036**

8. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
Các khoản bị phạt	40.588.845	639.136.773
Các khoản khác	802.713.375	2.397.455.180
	843.302.220	**3.036.591.953**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

10.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Công ty Cổ phần BV Land	9.572.587.582	31.905.845.464
Công ty Cổ phần BV Invest	2.502.742.602	4.860.484.705
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	-	2.712.659.773
Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Areca Việt Nam	3.622.646.186	27.924.114.255
Công ty Cổ phần TMG	2.547.600.217	16.730.340.376
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**18.245.576.587**	**84.133.444.573**

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

10.2. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả ()	(1.174.796.426)	266.625.155
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(1.174.796.426)**	**266.625.155**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận thuần sau thuế	62.040.367.009	298.815.934.891
Các khoản điều chỉnh	-	(2.272.697.123)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	*(2.272.697.123)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	62.040.367.009	296.543.237.768
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	107.293.493	107.293.493
	578	**2.764**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2026, Công ty đã trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2025, chia cổ tức bằng cổ phiếu. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 3.342 đồng/cổ phiếu xuống 2.764 đồng/cổ phiếu.

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận thuần sau thuế	62.040.367.009	298.815.934.891
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(2.272.697.123)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(2.272.697.123)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	62.040.367.009	296.543.237.768
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	107.293.493	107.293.493
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**578**	**2.764**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2026, Công ty đã trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2025, chia cổ tức bằng cổ phiếu. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 3.342 đồng/cổ phiếu xuống 2.764 đồng/cổ phiếu.

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

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

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

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Danh sách các bên liên quan

	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Cổ đông lớn
2	Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn
3	Công ty Cổ phần TG Capital	Cổ đông

4	Công ty Cổ phần TA Asset Management	Cổ đông lớn là chủ tịch HĐQT
5	Công ty Cổ phần BV Services (tên cũ là Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Lychee)	Cùng tập đoàn
6	Công ty Cổ phần BV Bavella	Công ty liên kết của Công ty BV Invest
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh	Công ty nhận vốn góp
8	Công ty cổ phần tập đoàn Hừng Đông	Công ty liên kết của Công ty Con
9	Công ty Cổ phần BV Life	Công ty Mẹ là cổ đông lớn
10	Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán	Lãnh đạo chủ chốt Công ty

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

	Bên liên quan/ Nội dung	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
1	**Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt**		
	Tổng Doanh thu, thu nhập được chia từ dự án Tây Dĩnh Trì	21.598.618.975	
	Tổng Chi phí được chia từ dự án Tây Dĩnh Trì	13.473.257.679	
	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.950.584	8.148.763
	Thanh toán tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	12.184.804
	Thu tiền lợi nhuận DA Bách Việt Lake Garden	15.832.943.992	
	Thu lại tiền góp vốn dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	5.300.000.000	92.500.000.000
	Phân bổ lãi liên danh dự án Tây Dĩnh Trì (tại Areca)	-	56.202.930.146
	Nhận tiền góp vốn Thanh Ba	61.200.000.000	
	Chi trả cổ tức năm 2025	12.775.000.000	
	Chi trả lãi vay	246.575.342	
2	**Công ty Cổ phần BV Asset**		
	Mua hàng hóa dịch vụ	3.330.305.468	2.733.259.022
	Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	2.242.274.942	2.056.493.662
	Bán hàng hóa, dịch vụ	11.264.861.065	
	Thu tiền công nợ	8.000.000.000	
	Cho vay	-	230.000.000.000
	Thu lại tiền cho vay	-	315.700.000.000
	Lãi cho vay	-	5.941.415.069
	Thu lãi cho vay	-	5.363.383.559
	Lãi vay	-	
	Trả tiền lãi vay	-	
	Thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần BV Invest	-	120.626.916.000
	Thanh toán tiền chia cổ tức	-	5.213.621.500
3	**Công ty Cổ phần TG Capital**		
	Đi vay	2.000.000.000	
	Trả tiền đi vay	2.000.000.000	
	Lãi đi vay	24.460.274	
	Trả tiền lãi cho vay	24.460.274	
	Mua hàng hóa dịch vụ	18.818.658.111	41.744.064.582
	Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	17.639.890.269	38.037.780.533
	Cho vay	32.800.000.000	159.000.000.000
	Thu tiền cho vay	-	150.800.000.000
	Lãi cho vay	467.704.110	2.832.269.862
	Thu tiền lãi cho vay	-	3.229.269.865
	Góp vốn HTKD (tại BV Invest)		
4	**Công ty Cổ phần TA Asset Management**		
	Cho vay	2.864.384	75.000.000.000
	Thu tiền cho vay	-	80.700.000.000
	Lãi cho vay	-	406.439.727
	Thu tiền lãi cho vay	-	34.931.507
5	**Công ty Cổ phần BV Services**		

	Mua hàng hóa dịch vụ	3.323.594.660	2.842.451.043
	Thanh toán tiền mua hàng hóa dịch vụ	2.929.065.330	3.524.655.941
	Cung cấp hàng hóa dịch vụ	-	450.000.000
	Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	444.000.000
	Thu tiền quản lý vận hành	-	
	Cho thuê khu vực gửi xe	540.000.000	
	Thu tiền cho thuê khu vực gửi xe	520.000.000	
6	**Công ty Cổ phần BV Bavella**		
	Cho vay	-	385.000.000.000
	Thu tiền cho vay	-	52.950.000.000
	Lãi cho vay	5.437.671	5.611.849.315
	Thu hồi lãi cho vay	5.437.671	
7	**Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh**		
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.944.000.000	-
		-	
8	**Công ty cổ phần tập đoàn Hưng Đông**		
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.602.000.000	-
	Thu tiền hàng hóa, dịch vụ	2.272.000.000	-
		-	
9	**Công ty Cổ phần BV Life**		
	Chi tiền thanh toán công nợ	8.414.000	-
	Mua hàng hóa, dịch vụ	8.403.000	-

3.4. 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.

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

Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và UBKT

TT	Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
1	Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.254.000.000	911.430.000
2	Khương Hải Ninh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	841.307.000	787.781.000
3	Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc	812.517.500	723.513.000
4	Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán	12.000.000	12.000.000
5	Vũ Thị Hà	Thành viên HĐQT đồng thời là thành viên UBKT	-	147.810.000
			2.919.824.500	**2.582.534.000**

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

Thông tin bộ phân 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.

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

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

Phụ lục số 03

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026, 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 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được soát xét và kiểm toán.

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

Phụ lục số 04

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.

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Đức Lưu	Nguyễn Đức Lưu	Lý Tuấn Anh

Phụ lục số 01

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2026	313.633.039	181.055.615	7.992.981.799	1.427.307.563	353.265.000	10.268.243.016
Mua trong kỳ	-	41.600.926	-	-	-	41.600.926
ĐT XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2026	**313.633.039**	**222.656.541**	**7.992.981.799**	**1.427.307.563**	**353.265.000**	**10.309.843.942**
Giá trị hao mòn luỹ 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
Khấu hao trong kỳ	28.205.541	4.658.346	418.667.742	106.369.459	7.941.875	565.842.963
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2026	**118.779.693**	**170.186.165**	**5.569.177.967**	**926.008.211**	**353.265.000**	**7.137.417.036**
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 30/09/2026	**194.853.346**	**52.470.376**	**2.423.803.832**	**501.299.352**	-	**3.172.426.906**

Phụ lục số 02

23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2025	827.883.000.000	(619.229.224)	12.614.184.986	145.472.256.146	303.989.501.390	1.289.339.713.298
Tăng vốn trong kỳ	66.229.870.000					66.229.870.000
Lãi/(lỗ) trong kỳ				298.815.934.891	33.192.205.973	332.008.140.864
Tăng khác				379.193.888		379.193.888
Giảm vốn trong kỳ		(58.227.273)				(58.227.273)
Phân phối lợi nhuận				(68.551.269.500)	(650.729.107)	(69.201.998.607)
Giảm khác					(584.736.178)	(584.736.178)
Hoàn nhập quỹ ĐTPT			(10.213.427.769)	10.213.427.769		-
Số dư 30/09/2025	**894.112.870.000**	**(677.456.497)**	**2.400.757.217**	**386.329.543.194**	**335.946.242.078**	**1.618.111.955.992**
Số dư 01/01/2026	894.112.870.000	(677.456.497)	2.400.757.217	413.721.773.543	279.396.914.769	1.588.954.859.032
Tăng vốn trong kỳ	178.822.060.000			(178.822.060.000)		-
Lãi/(lỗ) trong kỳ				62.040.367.009	6.050.271.074	68.090.638.083
Tăng khác			(2.400.757.217)	2.767.967.612	803.981	368.014.376
Phân phối lợi nhuận				(3.434.523.477)	(241.316.878)	(3.675.840.355)
Số dư 30/09/2026	**1.072.934.930.000**	**(677.456.497)**	**-**	**296.273.524.687**	**285.206.672.946**	**1.653.737.671.136**

Phụ lục số 04

5. Thông tin so sánh

Số liệu trình bày theo Thông tư 43/2026/TT-BTC			Số liệu theo Báo cáo tài chính năm 2025			Chênh lệch
Khoản mục	**Mã số**	**Số trình bày lại**	**Khoản mục**	**Mã số**	**Số đã trình bày**	
5.1. Báo cáo tình hình tài chính						
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**307.200.041.095**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**288.800.000.000**	**18.400.041.095**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	307.200.041.095	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	288.800.000.000	18.400.041.095
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**18.371.752.982**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**	**36.771.794.077**	**(18.400.041.095)**
		-	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	18.000.000.000	(18.000.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	18.371.752.982	Phải thu ngắn hạn khác	136	18.771.794.077	(400.041.095)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	15.544.769.301				15.544.769.301
Phải trả ngắn hạn khác	320	75.912.923.141	Phải trả ngắn hạn khác	319	91.457.692.442	(15.544.769.301)
5.2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh						
			Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	491.183.772	(491.183.772)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	491.183.772				491.183.772
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	2.764	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	3.342	(578)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	2.764	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**71**	3.342	(578)