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 16:51:15
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND
Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội
0243.556.0999 www.bvland.vn

Số:67/2026/CV-BVL

V/v: Giải trình biến động LNST của BCTC hợp nhất Quý 3

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội

Tên Doanh nghiệp: **Công ty Cổ phần BV Land (BV Land)**

Mã chứng khoán: **BVL**

Mã số Thuế: 0102983609

Trụ sở: Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024.355 60999

Công ty BV Land xin giải trình nguyên nhân biến động kết quả kinh doanh hợp nhất trước sau kiểm toán như sau:

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý 3 năm 2025: 41,492,928,718 đồng

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý 3 năm 2026: 16,326,469,745 đồng

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất lũy kế Quý 3 năm 2025: 332,008,140,864 đồng

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất lũy kế Quý 3 năm 2026: 68,090,638,083 đồng

Quý III/2026, lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty giảm 61% so với cùng kỳ năm trước; tính chung 9 tháng đầu năm 2026, mức giảm là 79%.

Mức sụt giảm này bắt nguồn từ hai nhóm nguyên nhân chính:

- Quy mô và hiệu quả hoạt động kinh doanh bất động sản suy giảm: Trong 9 tháng đầu năm 2026, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao cùng tâm lý thận trọng của người mua đã làm suy giảm thanh khoản thị trường, tiến độ bán hàng tại các dự án do các công ty con làm chủ đầu tư kéo dài hơn so với kế hoạch. Sản lượng bàn giao và tỷ lệ hấp thụ sản phẩm đều thấp hơn cùng kỳ, dẫn đến doanh thu thuần hợp nhất giảm khoảng 71% và lợi nhuận gộp giảm tương ứng so với 9 tháng đầu năm 2025.
- Chi phí tài chính tăng: Chi phí tài chính hợp nhất lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 tăng khoảng 62% so với cùng kỳ năm 2025. Mức tăng bắt nguồn từ việc Công ty đánh giá lại và nâng mức trích lập dự phòng đối với một số khoản đầu tư tài chính theo nguyên tắc thận trọng, đồng thời chi phí lãi vay tăng khoảng 15% tương ứng với quy mô vay nợ được mở rộng, trong đó dư nợ vay ngắn hạn phục vụ hoạt động thi công xây lắp tăng khoảng 101% và dư nợ vay dài hạn tăng khoảng 55% so với thời điểm đầu năm. Các yếu tố nêu trên trực tiếp làm giảm lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND
Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng,
Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội
0243.556.0999 www.bvland.vn

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như trên
- Lưu TCKT

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND