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 18:56:34
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 RIÊNG

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

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét	
Báo cáo tình hình tài chính riêng	02-03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	05-06
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	07-32

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

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**		**294.476.236.411**	**453.429.671.725**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	V.1	**1.072.118.114**	**2.706.786.277**
1.	Tiền	111		1.072.118.114	2.706.786.277
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	V.2	**137.548.677.075**	**265.689.811.343**
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		52.841.623.307	170.713.597.291
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**133.157.485.346**	**172.572.604.259**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.180.174.735	49.621.878.962
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	111.277.039.011	14.519.220.077
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	4.104.841.611	111.836.075.231
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(3.404.570.011)	(3.404.570.011)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	V.7	**22.135.366.600**	**11.967.959.163**
1.	Hàng tồn kho	141		22.135.366.600	11.967.959.163
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**562.589.276**	**492.510.683**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.9	342.226.195	305.495.633
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		220.363.081	187.015.050
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.145.098.492.390**	**801.685.508.344**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**54.000.000.000**	**-**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	V.5	54.000.000.000	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**485.953.966**	**542.967.557**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	485.953.966	542.967.557
	- Nguyên giá	222		3.395.521.240	3.353.920.314
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(2.909.567.274)	(2.810.952.757)
III.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	V.2	**1.090.565.640.787**	**801.142.540.787**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		966.421.612.618	676.998.512.618
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		124.144.028.169	124.144.028.169
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**46.897.637**	**-**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9	46.897.637	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.439.574.728.801**	**1.255.115.180.069**

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

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**		**210.945.169.655**	**60.601.733.127**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**113.745.169.655**	**60.601.733.127**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	36.174.416.227	10.190.004.617
2.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.11	9.765.948.780	9.281.224.229
3.	Phải trả người lao động	315		1.040.378.469	4.167.803.911
4.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316		51.449.430	-
5.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	441.430.415	597.132.377
6.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	62.009.449.069	34.948.733.559
7.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.262.097.265	1.416.834.434
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**97.200.000.000**	-
1.	Phải trả dài hạn khác	338	V.12	97.200.000.000	-
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.228.629.559.146**	**1.194.513.446.942**
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.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		156.372.085.643	301.078.033.439
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		119.225.710.608	47.796.285.642
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		37.146.375.035	253.281.747.797
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.439.574.728.801**	**1.255.115.180.069**

Hà Nội, ngày 29 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
Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân,
Thành phố Hà Nội

Mẫu số: B02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị tính: VND

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	1	VI.1	**126.024.420.727**	**59.722.699.393**	**261.181.173.518**	**413.862.818.312**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.2	**126.024.420.727**	**59.722.699.393**	**261.181.173.518**	**413.862.818.312**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	99.735.020.348	39.646.320.671	189.244.632.916	219.061.346.914
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		**26.289.400.379**	**20.076.378.722**	**71.936.540.602**	**194.801.471.398**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	2.273.295.399	70.366.423.160	12.105.922.312	76.393.218.035
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	7.515.716.783	83.888.875	21.591.162.715	7.584.056.603
Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		2.581.239.570	2.906.738.856	7.453.841.384	6.747.255.437
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	564.992.599	3.856.634.864	6.283.912.968	34.342.309.731
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.891.207.334	3.198.653.941	9.881.886.864	9.806.045.753
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		**17.590.779.062**	**83.303.624.202**	**46.285.500.367**	**219.462.277.346**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	66.107.083	74.316.866	523.670.836	143.669.679
13. Chi phí khác	32	VI.8	11.142.103	-	90.208.586	8.689.187
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		**54.964.980**	**74.316.866**	**433.462.250**	**134.980.492**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		**17.645.744.042**	**83.377.941.068**	**46.718.962.617**	**219.597.257.838**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	3.786.473.697	4.712.105.300	9.572.587.582	31.905.845.464
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		**13.859.270.345**	**78.665.835.768**	**37.146.375.035**	**187.691.412.374**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)						

Hà Nội, ngày 29/10/2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Lưu	Nguyễn Đức Lưu	Lý Tuấn Anh

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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**		**46.718.962.617**	**219.597.257.838**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**				
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		98.614.517	226.255.952
	- Các khoản dự phòng	03		14.070.262.105	150.296.207
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(6.507.049.840)	(68.699.523.181)
	- Chi phí đi vay	06		7.453.841.384	6.747.255.437
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**61.834.630.783**	**158.021.542.253**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(70.583.229.118)	137.026.462.072
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.167.407.437)	(5.348.242.703)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay	11		119.029.349.221	(24.005.149.625)
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(83.628.199)	(21.508.764)
	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.801.101.821)	(18.078.262.143)
	- Chi phí đi vay đã trả	14		(7.453.841.384)	(1.389.838.472)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.164.478.616)	(4.515.353.948)
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(185.000.000)	(1.613.213.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**80.425.293.429**	**240.076.435.670**
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sả	21		(41.600.926)	-
2.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		119.054.140.335	68.150.000.000
3.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(289.423.100.000)	(321.510.000.000)
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		61.289.883.489	20.384.876.111
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(109.120.677.102)**	**(232.975.123.889)**

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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		111.626.232.541	30.680.106.060
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(84.565.517.031)	(41.977.026.448)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**27.060.715.510**	**(11.296.920.388)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(1.634.668.163)**	**(4.195.608.607)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**2.706.786.277**	**5.204.942.997**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**1.072.118.114**	**1.009.334.390**

Hà Nội, ngày 29 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Danh sách các công ty con

Tên công ty con	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỉ lệ lợi ích trực tiếp	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 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.

Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh	18,06%	18,06%	Lô L3, Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh. Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai	6,51%	6,51%	Số 197, Đường Hà Huy Giáp, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính: 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: 66 người.
Tại ngày 01/01/2026, số cán bộ nhân viên là: 63 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 giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 09 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc ngày 30/9/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND").

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/5/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15/11/2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC 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 99/2025/TT-BTC và Thông tư 200/2014/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 xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền là lãi suất cho vay phổ biến của các ngân hàng thương mại tại thời điểm giao dịch. Trường hợp không xác định được lãi suất này, Công ty sử dụng lãi suất vay vốn ước tính đối với công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong điều kiện hoạt động kinh doanh bình thường.

3. 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.

4. 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 con; 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.

Công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được xác định trên cơ sở quyền kiểm soát, quyền đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể của Công ty đối với đơn vị được đầu tư, căn cứ chủ yếu vào tỷ lệ quyền biểu quyết và các thỏa thuận có liên quan.
Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản lợi nhuận được chia từ lợi nhuận lũy kế phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính; các khoản phân phối khác được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.
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) theo quy định hiện hành.

5. 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.

6. 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.

7. 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

8. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh

Trường hợp doanh nghiệp là bên có quyền đồng kiểm soát BCC

a) Hình thức tài sản đồng kiểm soát
Công ty ghi nhận phần tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí thuộc quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác kinh doanh.
Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát được ghi nhận theo bản chất của tài sản góp vốn. Các khoản nợ phải trả, doanh thu, thu nhập và chi phí phát sinh từ hoạt động hợp tác kinh doanh được ghi nhận tương ứng với phần quyền lợi và nghĩa vụ mà Công ty được hưởng hoặc phải chịu.

Đối với tài sản góp vốn không chuyển quyền sở hữu thành tài sản đồng sở hữu của các bên tham gia hợp tác kinh doanh, Công ty tiếp tục ghi nhận tài sản trên sổ kế toán và theo dõi chi tiết việc quản lý, sử dụng tài sản. Trường hợp tài sản góp vốn được chuyển thành tài sản đồng sở hữu, việc ghi nhận và hạch toán được thực hiện theo phần giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty.

b) Hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, Công ty ghi nhận các tài sản góp vốn thuộc quyền kiểm soát của mình, các khoản nợ phải trả, doanh thu được hưởng và chi phí phải gánh chịu theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Các chi phí phát sinh riêng của bên tham gia hợp tác kinh doanh được ghi nhận bởi bên đó. Các khoản doanh thu, chi phí chung được phân bổ cho các bên trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng và được ghi nhận tương ứng vào doanh thu, chi phí của từng bên.

Trường hợp hợp đồng quy định phân chia sản phẩm, Công ty ghi nhận phần sản phẩm được chia theo các thỏa thuận và chứng từ xác nhận giữa các bên tham gia hợp đồng.

c) Hình thức chia lợi nhuận sau thuế

Đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hình thức chia lợi nhuận sau thuế, các bên tham gia được hưởng lợi nhuận hoặc chịu lỗ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Một bên được chỉ định thực hiện kế toán, theo dõi riêng kết quả hoạt động của BCC và thực hiện các nghĩa vụ thuế theo quy định.

Doanh thu và chi phí phát sinh từ BCC được ghi nhận để xác định kết quả hoạt động của hợp đồng. Trên Báo cáo tài chính, Công ty chỉ ghi nhận phần doanh thu, chi phí, lợi nhuận hoặc lỗ tương ứng với quyền lợi và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng.

Các giao dịch liên quan đến BCC được kế toán theo nguyên tắc tương tự hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát.

Trường hợp doanh nghiệp là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC

Đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty được hưởng lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC, các giao dịch được ghi nhận theo bản chất của hợp đồng.

Trường hợp Công ty là bên thực hiện kế toán cho BCC, toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC được ghi nhận trên Báo cáo tài chính của Công ty theo quy định hiện hành.

Trường hợp Công ty tham gia BCC và được hưởng lợi ích cố định, khoản lợi ích được ghi nhận là doanh thu cho thuê tài sản hoặc thu nhập từ cho vay, tùy theo bản chất của tài sản hoặc nguồn vốn góp vào BCC.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ đó có khả năng làm giảm sút lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

Dự phòng phải trả được xác định trên cơ sở giá trị ước tính hợp lý nhất của khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ tại ngày báo cáo. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty rà soát các khoản dự phòng phải trả đã ghi nhận. Trường hợp số dự phòng phải trả phải lập lớn hơn số dư dự phòng hiện có chưa sử dụng thì phần chênh lệch được trích lập bổ sung; trường hợp số dự phòng phải trả phải lập nhỏ hơn số dư dự phòng hiện có chưa sử dụng thì phần chênh lệch được hoàn nhập.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

18.1. 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.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được ghi nhận khi tài sản được đánh giá lại theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật. Giá trị tài sản sau đánh giá lại được xác định theo quy định pháp luật có liên quan.
Các khoản chênh lệch phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản được ghi nhận và xử lý theo quy định hiện hành. Chênh lệch đánh giá lại tài sản không bao gồm các khoản phát sinh từ việc góp vốn bằng tài sản hoặc tổ chức lại doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

18.2. 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.

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

19.1. 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.

19.2. 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.

19.3. 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các bên liên quan

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

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong 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	26.130.902	1.751.043
Tiền gửi không kỳ hạn	1.045.987.212	2.705.035.234
	1.072.118.114	**2.706.786.277**

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	52.841.623.307	-	170.713.597.291	-
Gốc	*51.861.232.877*	-	*170.000.000.000*	-
Lãi	*980.390.430*	-	*713.597.291*	-
	52.841.623.307	**-**	**170.713.597.291**	**-**

(i) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây. Bao gồm:

- Hợp đồng tiền gửi số 114.25.827.383853.TG.DN ngày 30/06/2026. Số tiền gửi: 43.562.054.975 đồng, lãi suất 7,5%, thời hạn: 6 tháng.

- Hợp đồng tiền gửi số 96.25.827.383853.TG.DN ngày 30/06/2026 . Số tiền gửi: 8.299.178.082 đồng, lãi suất 7,5%, thời hạn: 6 tháng. Hợp đồng này được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây.

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 con				
Công ty CP BV Invest (i)	349.459.808.914	-	349.459.808.914	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam (ii)	79.950.000.000	-	79.950.000.000	-
Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG (iii)	537.011.803.704	-	247.588.703.704	-
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (iv)	112.000.000.000	-	112.000.000.000	-

Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (v)	12.144.028.169	-	12.144.028.169	-
	1.090.565.640.787	**-**	**801.142.540.787**	**-**

(i) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần BV Invest (Trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama) là 579.291.250.000 đồng. Tại thời điểm 30/09/2026, Công ty Cổ phần BV Land (BV Land) sở hữu 36.274.682 cổ phần tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích 62,62% và 62,62%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần BV Invest là xây lắp, lắp đặt, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản.

(ii) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam là 100.000.000.000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 7.995.000 cổ phần, tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích lần lượt 79,95% và 79,95%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam là thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ và quản lý chung cư.

(iii) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG là 530.100.000.000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 52.886.310 cổ phần, tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích lần lượt là 99,76% và 99,76%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(iv) Tổng vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh là 620.000.000.000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 11.200.000 cổ phần, tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và lợi ích lần lượt là 18,06% và 18,06%. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(iv) Tổng vốn góp của Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco) là 80.000.000.000 đồng. Tại thời điểm 30/09/2026, Công ty Cổ phần BV Land (BV Land) sở hữu 520.700 cổ phần tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích 6,51% và 6,51%. Ngành nghề kinh doanh chính của Donatraco là 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,...).

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				
Các bên khác		-		-
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	12.362.052.545	-	40.350.018.709	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	3.273.420.010	3.273.420.010	3.273.420.010
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	-	-	909.290.127	-
Công ty Cổ phần BV Invest	1.980.702.180	-	5.089.150.116	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Tây Bắc Bắc Ninh	1.944.000.000	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Đông	324.000.000	-	-	-

Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Hoa Lâm	1.296.000.000	-	-	-
	21.180.174.735	**3.273.420.010**	**49.621.878.962**	**3.273.420.010**

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Hội đồng BTGPMB-HT&TĐC các dự án trên địa bàn huyện Thanh Ba	372.611.000	372.611.000
Chi Nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực Thanh Ba	55.203.145.800	-
Công ty Cổ phần VIKING Việt Nam	3.197.208.328	
Công ty Cổ phần PJM	5.437.626.060	
Công ty Cổ phần TM Và KD Chế biến Lâm sản Nam Hùng	80.000.000	80.000.000
Công ty cổ phần Xây dựng Khang Minh	51.150.001	51.150.001
Người bán khác	35.309.416.642	8.089.019
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần TG Capital	11.625.881.180	14.007.370.057
	111.277.039.011	**14.519.220.077**

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
Ngắn hạn				
Bên khác				
Ký quỹ ngắn hạn khác	131.000.000	-	121.000.000	-
Phải thu khác	1.794.191.137	-	63.959.573	-
Tạm ứng	1.710.700.799	-	*15.000.000*	-
BHXH dư nợ	*48.959.573*	-	*48.959.573*	-
Phải trả khác dư nợ		-	-	-
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần BV Invest	-	-	54.000.000.000	-
- Hợp tác kinh doanh dự án Diamond Hill Thái Nguyên (gốc) (i)		-	*54.000.000.000*	-
Công Ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	2.179.650.474	-	57.651.115.658	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia		-	*55.965.000.000*	-
- Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì	*2.179.650.474*	-	*1.686.115.658*	-
	4.104.841.611	**-**	**111.836.075.231**	**-**
Dài hạn				
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần BV Invest	54.000.000.000	-	-	

- Hợp tác kinh doanh dự án Diamond Hill Thái Nguyên (gốc) (i)	54.000.000.000			
	54.000.000.000	-	-	-

(i) Tiền góp vốn hợp tác đầu tư dự án BV Diamond Hill Thái Nguyên theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ/HĐQT-BVL ngày 22/04/2025 và hợp đồng, phụ lục hợp đồng hợp tác giữa Công ty Cổ phần BV Invest (BV Invest) và Công ty Cổ phần BV Land (BV Land), 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 BV Land, BV Invest dự kiến đầu tư 294 tỉ đồng, BV Land dự kiến đầu tư 130 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.

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**
Công ty CP Đầu tư Rivera	3.273.420.010	-	3.273.420.010	-
Công ty CP Thương mại và Kinh doanh chế biến lâm sản Nam Hùng	80.000.000	-	80.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Khang Minh	51.150.001	-	51.150.001	-
				-
	3.404.570.011	-	**3.404.570.011**	-

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Chi phí SXKD dở dang	22.105.104.650	-	11.967.959.163	-
	22.135.366.600	-	**11.967.959.163**	-

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

9. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	**01/01/2026**
9.1. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	342.226.195	305.495.633
	342.226.195	**305.495.633**

9.2. Dài hạn

Công cụ, dụng cụ xuất dùng	46.897.637	-
	46.897.637	**-**

10. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
10.1. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Sản Xuất Giống Cây Trồng Nông Lâm Nghiệp	-	698.182.502
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 Xây lắp điện Bắc Giang	-	126.390.941
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thịnh Cường	2.061.327.218	-
Công Ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Và Đô Thị Đường Sắt	-	-
Khách hàng khác	1.912.756.413	158.392.819
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần BV Life	27.317.775.985	2.169.754.146
Công ty Cổ phần TG Capital	-	1.104.091.675
Công ty Cổ phần BV Asset	431.000.193	
	36.174.416.227	**10.190.004.617**

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2026	Thực nộp	Phải nộp	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	3.016.393.816	20.019.625.065	22.279.023.089	756.995.792
Thuế GTGT chưa khấu trừ	3.016.393.816	20.019.625.065	22.279.023.089	756.995.792
Thuế thu nhập doanh nghiệp(i)	6.186.220.858	8.168.472.254	6.441.327.403	7.913.365.709
Thuế thu nhập cá nhân	563.334.106	1.038.248.109	990.719.487	610.862.728
	9.765.948.780	**29.226.345.428**	**29.711.069.979**	**9.281.224.229**

11.1. Phải nộp

	30/09/2026	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	3.016.393.816	756.995.792
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.186.220.858	7.913.365.709
Thuế thu nhập cá nhân	563.334.106	610.862.728
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-
	9.765.948.780	**9.281.224.229**

12. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
12.1. Ngắn hạn		
Bên khác		
Kinh phí công đoàn; Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	403.009.649	576.639.649
Phải trả phải nộp khác	38.420.766	20.492.728
	441.430.415	**597.132.377**

12.2. Dài hạn

Bên khác		
Góp vốn dự án Thanh Ba (i)	97.200.000.000	-
Công ty Cổ phần BV Invest	*36.000.000.000*	-
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bách Việt	*61.200.000.000*	-
	97.200.000.000	**-**

(i) 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,

13. Vay và nợ thuê tài chính

13.1. Vay ngắn hạn

	30/09/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay ngắn hạn	**62.009.449.069**	**84.565.517.031**	**111.626.232.541**	**34.948.733.559**
Ngân hàng	-			
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây (i)	43.324.590.752	84.565.517.031	92.941.374.224	34.948.733.559
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN	18.684.858.317		18.684.858.317	
	62.009.449.069	**84.565.517.031**	**111.626.232.541**	**34.948.733.559**

(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.

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);

(ii) - 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.

14. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

14.2. 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
Cổ đông khác	20,83	223.446.010.000	20,83	186.213.760.000
	100,00	**1.072.934.930.000**	**100,00**	**894.112.870.000**

14.3. 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

14.4. 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

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	134.732.928.691	55.787.331.800
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.241.389.669	23.114.623.118
Doanh thu hoạt động xây lắp	66.808.909.995	56.414.393.186
Doanh thu kinh doanh bất động sản	38.397.945.163	278.546.470.208
	261.181.173.518	**413.862.818.312**
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.041.389.669	23.114.623.118
Doanh thu kinh doanh bất động sản	38.397.945.163	278.546.470.208
	58.439.334.832	**301.661.093.326**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Giá vốn hàng hóa	106.158.159.933	47.917.534.032
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.383.978.435	8.534.102.396
Doanh thu hoạt động xây lắp	58.436.826.797	45.964.658.459
Giá vốn kinh doanh bất động sản	14.265.667.751	116.645.052.027
	189.244.632.916	**219.061.346.914**
Trong đó, Giá vốn đối với các bên liên quan		
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.834.769.757	8.534.102.396
Giá vốn kinh doanh bất động sản	14.265.667.751	116.645.052.027
	24.100.437.508	**125.179.154.423**

3. 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	6.502.077.822	8.529.523.181
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	3.325.425.277	7.693.694.854
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.403.150.000	60.170.000.000

Doanh thu tài chính được chia	875.269.213	
	12.105.922.312	**76.393.218.035**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí đi vay	7.456.093.488	6.747.255.437
Chiết khấu thanh toán phải trả		
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 phát hành trái phiếu, cổ phiếu không thành công		-
Chi phí tài chính khác		-
Chi phí lưu ký, chi phí bán chứng khoán	64.807.122	1.341.188.961
	21.591.162.715	**7.584.056.603**

5. 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
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.265.187.511	34.342.309.731
Chi phí khác bằng tiền	18.725.457	
	6.283.912.968	**34.342.309.731**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	6.188.719.968	6.325.879.255
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	74.208.450	103.954.483
Chi phí khấu hao TSCĐ	85.526.820	157.003.695
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	58.367.184	15.217.065
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.720.600.224	2.450.636.893
Chi phí bằng tiền khác	754.464.218	753.354.362
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	-	
	9.881.886.864	**9.806.045.753**

6. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Phạt vi phạm hợp đồng	411.168.260	16.450.000
Thu nhập khác - Được chia từ DA Tây Dĩnh Trì	112.502.576	127.219.679
	523.670.836	**143.669.679**

Trong đó, Thu nhập khác đối với các bên liên quan

Thu nhập khác		127.219.679
	-	**127.219.679**

7. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí khác - Được chia từ DA Tây Dĩnh Trì	79.066.483	8.251.020
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	11.142.103	438.167
	90.208.586	**8.689.187**
Trong đó, Chi phí khác đối với các bên liên quan		
Chi phí khác	79.066.483	8.251.020
	79.066.483	**8.251.020**

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

8.1. 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
Lợi nhuận kế toán trước thuế	46.718.962.617	219.597.257.838
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	9.343.792.523	43.919.451.566
Điều chỉnh:	228.795.059	(12.013.606.102)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**9.572.587.582**	**31.905.845.464**

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.

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	Công ty Mẹ
2	Công ty Cổ phần BV Asset	Cổ đông lớn

3	Công ty Cổ phần TG Capital	Cổ đông
4	Công ty Cổ phần BV Invest	Công ty con
	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	Công ty nhận vốn góp (không còn là Công ty con từ ngày 05/12/2025)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG	Công ty con
7	Công ty Cổ phần BV Bavella	Tổ chức có liên quan của người nội bộ
8	Công ty Cổ phần BV Life	Công ty Mẹ là cổ đông lớn
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh	Công ty nhận vốn góp
10	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Đông	Công ty liên kết của Công ty Con
11	Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán	Thành viên quản lý chủ chốt

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

	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**		
	Nhận tiền góp vốn - DA Thanh ba	61.200.000.000	-
2	**Công ty Cổ phần BV Asset**		
	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.293.529.307	1.299.838.394
	Chi tiền Thanh toán công nợ	862.529.114	1.277.092.396
	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần BV Invest	-	120.626.916.000
3	**Công ty Cổ phần TG Capital**		
	Mua hàng hóa, dịch vụ	18.818.627.311	41.073.654.582
	Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	17.541.230.109	37.367.370.533
4	**Công ty Cổ phần BV Invest**		
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.428.199.759	3.350.566.253
	Thu tiền Thanh toán công nợ	17.536.647.695	2.796.010.613
	Nhận tiền góp vốn - DA Thanh ba	36.000.000.000	-
	Thu tiền cổ tức		18.137.341.000
	Góp vốn hợp tác kinh doanh		86.000.000.000
5	**Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam**		
	Thu hồi tiền cho vay	-	32.150.000.000
	Lãi cho vay	-	1.667.979.453
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.826.081.070	-
	Thu tiền cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.735.371.198	-
	Thu tiền cổ tức	55.965.000.000	

	Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	11.300.000.000	175.219.469.939
	Lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh	12.456.057.547	102.487.696.152
	Thế chấp hợp đồng tiền gửi số 96.25.827.383853.TG.DN ngày 16/12/2025 và phụ lục Hợp đồng tiền gửi số 96.25.827.383853.TG.DN.PLTG ngày 14/04/2026 để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây	8.000.000.000	-
6	**Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG**		
	Góp vốn	289.423.100.000	-
7	**Công ty Cổ phần BV Bavella**		
	Thu hồi tiền cho vay	-	36.000.000.000
	Thu hồi lãi cho vay	-	800.000.000
	Lãi cho vay	-	999.320.548
8	**Công ty Cổ phần BV Life**		
	Chi tiền thanh toán công nợ	74.521.784.911	-
	Mua hàng hóa, dịch vụ	99.671.488.524	-
9	**Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh**		
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.944.000.000	-
10	**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hừng Đông**		
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.592.000.000	-
	Thu tiền cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.268.000.000	-

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

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

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

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

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 Doanh thu bán hàng hóa, Doanh thu cung cấp dịch vụ, Doanh thu hợp đồng xây dựng và Doanh thu kinh doanh bất động sản.

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được 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 29 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		150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	353.265.000	3.353.920.314
Mua trong kỳ		41.600.926				41.600.926
Số dư 30/09/2026	**-**	**191.600.926**	**2.302.943.337**	**547.711.977**	**353.265.000**	**3.395.521.240**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư 01/01/2026		150.000.000	1.775.350.487	540.279.145	345.323.125	2.810.952.757
Khấu hao trong kỳ			85.526.820	5.145.822	7.941.875	98.614.517
Số dư 30/09/2026	**-**	**150.000.000**	**1.860.877.307**	**545.424.967**	**353.265.000**	**2.909.567.274**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	-	-	527.592.850	7.432.832	7.941.875	542.967.557
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**41.600.926**	**442.066.030**	**2.287.010**	**-**	**485.953.966**

Phụ lục số 02

14. Vốn chủ sở hữu

14.1. 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	Cộng
Số dư 01/01/2025	827.883.000.000	(619.229.224)	10.213.427.769	104.927.026.112	942.404.224.657
Tăng vốn trong kỳ	66.229.870.000				66.229.870.000
Lãi/(lỗ) trong kỳ				187.691.412.374	187.691.412.374
Tăng khác					-
Giảm vốn trong kỳ				(1.114.298.239)	(1.114.298.239)
Phân phối lợi nhuận				(66.229.870.000)	(66.229.870.000)
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển			(10.213.427.769)	10.213.427.769	-
Giảm khác		(58.227.273)			(58.227.273)
Số dư 30/09/2025	**894.112.870.000**	**(677.456.497)**	**-**	**235.487.698.016**	**1.128.923.111.519**
Số dư 01/01/2026	894.112.870.000	(677.456.497)		301.078.033.439	1.194.513.446.942
Tăng vốn trong kỳ	178.822.060.000			(178.822.060.000)	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ				37.146.375.035	37.146.375.035
Tăng khác					-
Giảm vốn trong kỳ					-
Phân phối lợi nhuận (*)				(3.030.262.831)	(3.030.262.831)
Giảm khác					-
Số dư 30/09/2026	**1.072.934.930.000**	**(677.456.497)**	**-**	**156.372.085.643**	**1.228.629.559.146**

(i) Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 31/03/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Trích lập quỹ phúc lợi (0,6% LNST)	1.519.690.487
- Trích lập quỹ khen thưởng (0,6% LNST còn lại)	1.510.572.344
- Chia cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu (tỷ lệ 20% trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành)	178.822.060.000

Phụ lục số 04

5. Thông tin so sánh

5.1. Báo cáo tình hình tài chính

Số liệu trình bày theo Thông tư 99/2025/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**	
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**297.068.892.599**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**	**297.474.200.793**	**(405.308.194)**
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**170.713.597.291**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**170.000.000.000**	**713.597.291**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	170.713.597.291	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	170.000.000.000	713.597.291
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**126.355.295.308**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**	**127.474.200.793**	**(1.118.905.485)**
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	14.519.220.077	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	14.924.528.271	(405.308.194)
Phải thu ngắn hạn khác	135	111.836.075.231	Phải thu ngắn hạn khác	136	112.549.672.522	(713.597.291)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**	**297.068.892.599**	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**270**	**297.474.200.793**	**(405.308.194)**
NỢ PHẢI TRẢ	**300**	**10.190.004.617**	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**	**10.595.312.811**	**(405.308.194)**
Nợ ngắn hạn	**310**	**10.190.004.617**	**Nợ ngắn hạn**	**310**	**10.595.312.811**	**(405.308.194)**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	10.190.004.617	Phải trả người bán ngắn hạn	311	10.595.312.811	(405.308.194)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**9.512.548.120**	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**	**440**	**10.595.312.811**	**(405.308.194)**