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 16:50:16
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

BVland

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:66/2026/CV-BVL
V/v: Giải trình biến động LNST của BCTC riêng Quý 3 2026

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: 0102234864

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 số liệu kết quả kinh doanh cùng kì năm trước như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2025:	78,665,835,768 đồng
Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2026:	13,859,270,345 đồng
Lợi nhuận sau thuế lũy kế Quý 3 năm 2025:	187,691,412,374 đồng
Lợi nhuận sau thuế lũy kế Quý 3 năm 2026:	37,146,375,035 đồng

Nguyên nhân biến động:

Lợi nhuận sau thuế Quý III/2026 đạt 13,859,270,345 đồng, thấp hơn 64,806,565,423 đồng so với mức 78,665,835,768 đồng của Quý III/2025, tương đương mức giảm 82%.

Tính chung 9 tháng đầu năm 2026, lợi nhuận sau thuế đạt 37,146,375,035 đồng, giảm 150,545,037,339 đồng so với mức 187,691,412,374 đồng của cùng kỳ năm 2025, tương đương mức giảm 80%.

Nguyên nhân chủ yếu là hoạt động kinh doanh bất động sản tại các dự án suy giảm so với cùng kỳ. Trong 9 tháng đầu năm 2026, thanh khoản thị trường ở mức thấp, giao dịch trầm lắng trong khi mặt bằng lãi suất duy trì cao hơn năm trước, khiến tốc độ tiêu thụ sản phẩm, đặc biệt tại các phân khúc phục vụ mục đích đầu tư trong các dự án của Công ty, thấp hơn đáng kể so với cùng kỳ năm 2025. Doanh thu thuần lũy kế 9 tháng theo đó giảm khoảng 37%, dẫn đến lợi nhuận gộp giảm tương ứng.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 giảm khoảng 84% so với cùng kỳ năm 2025. Diễn biến kém thuận lợi của thị trường bất động sản đã tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con, qua đó ảnh hưởng đến mức lợi nhuận được điều chuyển từ các công ty con về Công ty mẹ trong kỳ. Đồng thời, chi phí tài chính tăng tương ứng với

quy mô vay nợ ngắn hạn của Công ty được mở rộng khoảng 77% so với thời điểm đầu năm. Các yếu tố nêu trên cùng tác động làm giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như trên
- Lưu TCKT

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND