



Số: 47/2026/CV-BVL

V/v: Giải trình biến động LNST của
BCTC hợp nhất kiểm toán bán niên 2026

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 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 như sau:

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất lũy 6 tháng năm 2025: 290,515,212,146 đồng

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng năm 2026 báo cáo tự lập: 52,127,846,521 đồng

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng năm 2026 báo cáo kiểm toán: 51,764,168,338 đồng

- Về chênh lệch lợi nhuận sau thuế hợp nhất giữa Báo cáo tài chính tự lập và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán:

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đạt 51.764.168.338 đồng, giảm 363.678.183 đồng (tương ứng giảm 0,7%) so với số liệu tại Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập là 52.127.846.521 đồng. Mức chênh lệch này không trọng yếu và không làm thay đổi bản chất kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty trong kỳ, đồng thời báo cáo kiểm toán đã phân loại lại một số chỉ tiêu 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

- Về nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế hợp nhất so với cùng kỳ năm trước:

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đạt 51.764.168.338 đồng, giảm 238.751.043.808 đồng (tương ứng giảm 82%) so với lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 là 290.515.212.146 đồng.

Sự sụt giảm lợi nhuận sau thuế hợp nhất trong kỳ chủ yếu xuất phát từ hai nguyên nhân trọng yếu sau:

- Sự suy giảm biên lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản: Chịu tác động từ diễn biến chung của thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2026 với thanh khoản suy giảm,



**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

giao dịch trầm lắng và mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao hơn so với cùng kỳ năm trước. Yếu tố vĩ mô này đã trực tiếp làm chậm tiến độ bán hàng và tốc độ hấp thụ sản phẩm tại các dự án do các Công ty con làm chủ đầu tư. Kết quả doanh thu và lợi nhuận gộp từ mảng kinh doanh cốt lõi này sụt giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2025.

- Sự gia tăng của chi phí tài chính: Trước bối cảnh nền kinh tế có nhiều biến động, nhằm tuân thủ nguyên tắc thận trọng, Công ty đã tiến hành đánh giá và tăng mức trích lập dự phòng rủi ro đối với một số danh mục đầu tư tài chính. Việc trích lập này dẫn đến chi phí tài chính trong kỳ tăng 46% so với cùng kỳ, qua đó tác động trực tiếp làm giảm lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của toàn Công ty.

Trân trọng!**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu TCKT

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

TỔNG GIÁM ĐỐC
Lý Xuân Anh

