

Số/No. 6/2026/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 11, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC & SỞ GDCK HÀ NỘI
PUBLICATION OF INFORMATION ON ELECTRONIC INFORMATION PORTAL OF
THE STATE SECURITIES COMMISSION & HANOI STOCK EXCHANGE

Kính gửi/Tới:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Commission
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/ Hanoi Stock Exchange



I. Thông tin Công ty: Công ty Cổ phần BV Land

Company Information: BV Land Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/Stock code: **BVL**
- Mã số thuế/Tax code: **0102983609**
- Trụ sở chính: Số 92, phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Head office: No. 92, Truc Khe Street, Lang Ward, Hanoi City, Vietnam.
- Điện thoại/Phone: 024.355 60999 Website: <https://bvland.vn>
- Người CBTT: Ông **Lý Tuấn Anh** – Tổng giám đốc
Information Disclosure Person: Mr. Ly Tuan Anh - General Director
- Địa chỉ: 24 Công Giếng, Phường Tây Hồ, TP Hà Nội, Việt Nam/ *Address: 24 Cong Gieng, Tay Ho Ward, Hanoi City, Vietnam*
- Điện thoại/phone: 024.355 60999
- Loại thông tin công bố/ *Type of information published:*
 - ☐ 24 giờ/ 24 hours ☐ Bất thường khác/ Other irregularities
 - ☐ Theo yêu cầu/ On demand ☒ Định kỳ/ Periodically

II. Nội dung thông tin công bố/Information disclosure content:

Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2025 của Công ty Cổ phần BV Land. (Chi tiết file đính kèm).

Disclosure of Information on the Separate and Consolidated Financial Statements for 2025 of BV Land Joint Stock Company. (Details are provided in the attached file).

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 11/03/2026 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: 11/03/2026 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**



**Tổng giám đốc/ General Director
LÝ TUẤN ANH**



Số/No. 10/2026/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 3, 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 Coorr phần BV Land thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 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) for the year 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần BV Land

Organization name: BV Land Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/Stock code: **BVL**
- Địa chỉ: Số 92, phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Head office: No. 92, Truc Khe Street, Lang 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 năm 2025/ *Financial Statements for 2025*
 - ☐ 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 11/03/2026 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: 11/03/2026 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



Tổng giám đốc/ General Director

LÝ TUẤN ANH



CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11-34

2025
CÔNG
T
KIỂM
HÀ
KIỂM
KIỂM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Land (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Công ty

Công ty Cổ phần BV Land.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

0102983609, đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 22 ngày 22/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính

92 phố Trúc Khê, phường Láng, TP Hà Nội.

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch
Ông Lý Tuấn Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Khương Hải Ninh	Thành viên
Bà Vũ Thị Hà	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 25/04/2025)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc
Ông Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/01/2025)
Bà Khương Hải Ninh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Lưu	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát từ ngày 01/01/2025 đến 25/04/2025 bao gồm:

Bà Vũ Thị Hà	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Lê Thanh Hải	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

Ban kiểm soát giải thể từ ngày 25/04/2025 theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 25/04/2025

Ủy ban kiểm toán

Ủy ban kiểm toán trong năm và tại ngày báo cáo bao gồm:

Ông Phạm Trọng Bình	Chủ tịch UBKT (bỏ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Vũ Thị Hà	Thành viên UBKT (bỏ nhiệm ngày 25/04/2025)

Đại diện theo pháp luật

Ông Lý Tuấn Anh	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh



Số: 204 /BCKT-TC/AVA.NV7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần BV Land**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần BV Land, được lập ngày 09/03/2026, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần BV Land tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Trần Trí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số

0895-2023-126-1

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

Trần Mạnh Đức

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN Kiểm toán số

4884-2024-126-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		453.834.979.919	399.293.511.557
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.706.786.277	5.204.942.997
1. Tiền	111		2.706.786.277	204.942.997
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	264.976.214.052	41.242.937.313
1. Chứng khoán kinh doanh	121		101.033.699.061	43.280.078.732
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(6.057.485.009)	(2.037.141.419)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		170.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		173.691.509.744	338.251.662.224
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	49.621.878.962	178.758.169.137
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14.924.528.271	1.488.124.404
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	-	68.150.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	112.549.672.522	91.623.228.689
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(3.404.570.011)	(1.767.860.006)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	11.967.959.163	14.093.145.645
1. Hàng tồn kho	141		11.967.959.163	14.093.145.645
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		492.510.683	500.823.378
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	305.495.633	313.808.328
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		187.015.050	187.015.050
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		801.685.508.344	600.671.283.466
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	10.695.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	-	10.695.000.000
II. Tài sản cố định	220		542.967.557	727.970.848
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	542.967.557	727.970.848
- Nguyên giá	222		3.353.920.314	3.353.920.314
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.810.952.757)	(2.625.949.466)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	801.142.540.787	589.248.312.618
1. Đầu tư vào công ty con	251		676.998.512.618	589.248.312.618
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		124.144.028.169	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		1.255.520.488.263	999.964.795.023

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		61.007.041.321	57.560.570.366
I. Nợ ngắn hạn	310		61.007.041.321	57.560.570.366
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	10.595.312.811	21.595.133.885
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	9.281.224.229	4.714.317.772
3. Phải trả người lao động	314		4.167.803.911	3.083.350.720
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	24.833.560
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	597.132.377	470.297.611
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	34.948.733.559	25.613.387.623
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.416.834.434	2.059.249.195
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.194.513.446.942	942.404.224.657
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	1.194.513.446.942	942.404.224.657
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		894.112.870.000	827.883.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		894.112.870.000	827.883.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(677.456.497)	(619.229.224)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	10.213.427.769
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		301.078.033.439	104.927.026.112
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		47.796.285.642	30.392.026.858
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		253.281.747.797	74.534.999.254
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		1.255.520.488.263	999.964.795.023

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	468.741.518.155	141.104.269.695
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.2	468.741.518.155	141.104.269.695
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	266.451.518.884	128.677.619.595
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		202.289.999.271	12.426.650.100
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	151.906.504.545	81.625.420.742
6. Chi phí tài chính	22	VI.5	13.885.235.677	1.680.592.677
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.465.554.757	605.963.310
7. Chi phí bán hàng	25		36.824.080.145	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	15.872.849.749	15.037.498.630
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		287.614.338.245	77.333.979.535
10. Thu nhập khác	31	VI.7	177.395.466	1.808.306.769
11. Chi phí khác	32	VI.8	17.931.451	175.174.081
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		159.464.015	1.633.132.688
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		287.773.802.260	78.967.112.223
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	34.492.054.463	4.432.112.969
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		253.281.747.797	74.534.999.254

Người lập biểu



Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lý Tuấn Anh

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		287.773.802.260	78.967.112.223
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		185.003.291	346.037.754
- Các khoản dự phòng	03		5.657.053.595	2.584.103.474
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(140.935.964.256)	(79.126.788.335)
- Chi phí lãi vay	06		8.465.554.757	605.963.310
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		161.145.449.647	3.376.428.426
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		132.699.341.105	(71.440.983.092)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.125.186.482	(3.317.749.693)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(35.306.221.568)	12.373.750.921
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.312.695	68.363.395
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(57.753.620.329)	(31.390.575.032)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.440.721.197)	(581.129.750)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.515.353.948)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.756.713.000)	(198.916.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		188.205.659.887	(91.110.811.175)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(170.000.000.000)	(76.400.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		68.150.000.000	44.950.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(321.510.000.000)	(162.969.953.704)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		122.585.400.000	4.500.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		100.735.437.457	59.754.730.453
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(200.039.162.543)	(130.165.223.251)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31		-	200.261.570.776
2. Tiền thu từ đi vay	33		66.248.974.965	40.133.731.346
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(56.913.629.029)	(14.520.343.723)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.335.345.936	225.874.958.399
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(2.498.156.720)	4.598.923.973
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.204.942.997	606.019.024
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		2.706.786.277	5.204.942.997

Người lập biểu


Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng


Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc




Lý Tuấn Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

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 số ngày 21/10/2008, đăng ký thay đổi lần 22 ngày 22/12/2025, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: 92 phố Trúc Khê, phường Láng, TP Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22: 894.112.870.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 89.411.287 cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty thực góp tại 31/12/2025: 894.112.870.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Xây lắp, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- 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	Tỷ 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 khoản đầu tư khác

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp	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 Trần 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,...).

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 63 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 48 cán bộ nhân viên).

6. 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 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán 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 áp dụng

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Hoặc mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

7. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.
Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

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

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Hiện tại công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

17.1. 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.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	1.751.043	10.447.070
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.705.035.234	194.495.927
Các khoản tương đương tiền (i)	-	5.000.000.000
	2.706.786.277	5.204.942.997

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu				
+ BSR - CTCP Lọc hóa Dầu Bình Sơn	14.925.440.506	884.630.506	-	-
+ CTG -Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	7.364.151.304	125.098.054		
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Mã MBB	20.348.250.434	614.250.684	2.259.270.305	-
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu - Mã ACB	-	-	4.317.979.207	-
+ Công ty CP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang - Mã DGC	-	-	10.147.371.208	679.451.208
+ Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát - Mã HPG	14.197.746.133	469.746.133	12.716.986.441	857.736.441
+ Công ty CP Đầu tư Thế giới Di động - Mã MWG	17.350.136.582	-	8.734.953.770	499.953.770
+ Công ty Cổ phần Vận tải và Xếp dỡ Hải An - Mã HAH	-	-	1.801.548.701	-
+ Tổng Công ty Đầu tư và phát triển Công nghiệp - Mã BCM	-	-	3.301.969.100	-
+ CTCP Chứng khoán Vietcap - Mã VCI	9.522.160.855	1.756.160.855	-	-
+ Công ty Cổ phần Bán lẻ Kỹ thuật số FPT - Mã FRT	2.899.064.470	-	-	-
+ CTCP Chứng khoán SSI - Mã SSI	2.051.435.251	538.935.251	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Mã TCB	6.506.238.342	922.238.342	-	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Mã TPB	659.993.400	121.343.400	-	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Mã VPB	5.209.081.784	625.081.784	-	-
	101.033.699.061	6.057.485.009	43.280.078.732	2.037.141.419

Trong đó:

	31/12/2025	01/01/2025
Giá trị hợp lý	94.976.214.052	41.242.937.313

Tại ngày 31/12/2025, giá trị hợp lý của cổ phiếu niêm yết được tính dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán ngày giao dịch gần nhất tại ngày báo cáo.

2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	170.000.000.000	-	-	-
	170.000.000.000	-	-	-

(i) Bao gồm 4 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đống Đa, lãi suất dao động từ 7,1%/năm đến 7,5%/năm. Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng, số tiền 60.000.000.000 đồng ngày 01/12/2025 đang được thế chấp cho khoản vay tại chính Ngân hàng này.

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (i)	-	-	121.759.800.000	-
Công ty CP BV Invest (iv)	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)	247.588.703.704	-	38.078.703.704	-
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (v)	112.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai (i)	12.144.028.169	-	-	-
	801.142.540.787	-	589.248.312.618	-

Thông tin chi tiết về các công ty con và thoái vốn tại công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

(i): Tổng vốn góp của Công ty CP SXTMDV Đồng Nai (Donatraco) là 80.000.000.000 đồng. Tại ngày 01/01/2025, Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 5.220.700 cổ phần, tương ứng với tỉ lệ sở hữu và tỉ lệ biểu quyết lần lượt là 65,26% và 65,26% (giá mua 121.759.800.000 đồng). Tháng 12/2025, Công ty Cổ phần BV Land đã chuyển nhượng thành công 4.700.000 cổ phần tại Donatraco, tương ứng tỉ lệ sở hữu và tỉ lệ biểu quyết lần lượt là 58,75% và 58,75% với giá trị chuyển nhượng 122.585.400.000 đồng. tại 31/12/2025, công ty Donatraco không còn là công ty con mà được trình bày ở chi tiêu "đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" với tỷ lệ sở hữu của BVL là 6,51%.

Chi tiết như sau:

	01/01/2025	Tăng	Giảm	31/12/2025
Cổ phần tại Công ty CP SXTMDV Đồng Nai	5.220.700	-	4.700.000	520.700
Giá trị khoản đầu tư tương ứng	121.759.800.000	-	109.615.771.831	12.144.028.169

(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 30.000.000.000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần BV Land sở hữu 2.993.000 cổ phần, tương ứng với tỉ lệ quyền biểu quyết và tỉ lệ lợi ích lần lượt là 99,77% và 99,77%. 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. Trong năm 2025, Công ty TMG phát hành tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ lên 240 tỷ theo tỷ lệ sở hữu của cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ sở hữu của BVL vẫn là 99,77%

(iv) 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 31/12/2025, 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.

Chi tiết như sau:

	01/01/2025	Tăng	Giảm	31/12/2025
Cổ phần tại Công ty Cổ phần BV Invest	36.274.682	-	-	36.274.682
Giá trị khoản đầu tư tương ứng	349.459.808.914	-	-	349.459.808.914

(v) 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.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường. Các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng Balimas	40.350.018.709	52.871.577.002
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	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	1.166.400.000
Công ty Cổ phần BV Invest	5.089.150.116	819.856.125
Công ty Cổ phần BV Asset	-	120.626.916.000
	49.621.878.962	178.758.169.137

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác	917.158.214	1.488.124.404
Công ty Cổ phần VIKING Việt Nam	-	352.651.315
Công ty TNHH Cơ khí Mạnh Dũng	-	342.864.072
Hội đồng BTGPMB-HT&TĐC các dự án trên địa bàn huyện Thanh Ba	372.611.000	372.611.000
Công ty Cổ phần TM Và KD Chế biến Lâm sản Nam Hùng	80.000.000	80.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thiết kế Xây dựng STC	51.150.001	126.038.799
Người bán khác	413.397.213	213.959.218
Bên liên quan	14.007.370.057	-
Công ty Cổ phần TG Capital	14.007.370.057	-
	14.924.528.271	1.488.124.404

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Bên liên quan	-	-	68.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	-	-	32.150.000.000	-
Công ty Cổ phần BV Bavella	-	-	36.000.000.000	-
	-	-	68.150.000.000	-

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
Các bên khác	898.556.864	-	203.194.684	-
Tạm ứng cho nhân viên	15.000.000	-	29.544.000	-
Ký cược, ký quỹ	121.000.000	-	124.500.000	-
Phải thu khác	762.556.864	-	49.150.684	-
- Dự thu lãi tiền gửi	713.597.291	-	49.150.684	-
- Phải thu khác	48.959.573	-	-	-
Bên liên quan	111.651.115.658	-	91.420.034.005	-
Công ty Cổ phần BV Invest	54.000.000.000	-	18.137.341.000	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	18.137.341.000	-
- Hợp tác kinh doanh dự án Diamond Hill Thái Nguyên (i)	54.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần BV Bavella (lãi cho vay)	-	-	226.843.961	-
Công ty Cổ phần sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai (cổ tức được chia)	-	-	2.610.350.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam	-	-	70.445.499.044	-
- Phải thu lãi cho vay	-	-	601.836.986	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	55.965.000.000	-	7.995.000.000	-
- Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì	1.686.115.658	-	61.848.662.058	-
+ Tiền gốc góp vốn	-	-	60.605.000.000	-
+ Tiền lãi	1.686.115.658	-	1.243.662.058	-
	112.549.672.522	-	91.623.228.689	-

6.2. Dài hạn

Các bên khác

Bên liên quan

Công ty CP Đầu tư và Dịch
vụ ARECA Việt Nam
+ Tiền gốc góp vốn

-	-	10.695.000.000	-
-	-	10.695.000.000	-
-	-	10.695.000.000	-
-	-	10.695.000.000	-

(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 thỏa 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.

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.273.420.010	-	3.273.420.010	1.636.710.005
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	1.636.710.005

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	11.967.959.163	-	14.093.145.645	-
+ Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng	4.803.213.392	-	6.928.399.874	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng	7.164.745.771	-	7.164.745.771	-
	11.967.959.163	-	14.093.145.645	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

92 phố Trúc Khê, phường Láng, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**9. Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	305.495.633	313.808.328
	305.495.633	313.808.328

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

11. Phải trả người bán

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Các bên khác	6.916.158.796	13.279.060.537
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thịnh Cường	-	1.403.410.558
Công ty Cổ phần Thương mại Xây lắp Gia Lộc	-	834.221.453
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Kinh Bắc	-	932.806.847
Công ty TNHH Đại Hồng Phúc	698.182.502	-
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	4.742.917.595	5.471.206.153
Công ty TNHH Xây dựng Minh Hiếu	1.190.274.939	2.980.546.508
Công ty Cổ phần Lecmax Việt Nam	-	380.153.788
Công ty Cổ phần Xây lắp điện Bắc Giang	126.390.941	391.630.516
Khách hàng khác	158.392.819	885.084.714
Bên liên quan	1.509.399.869	8.316.073.348
Công ty Cổ phần BV Life	2.169.754.146	
Công ty Cổ phần BV Asset	405.308.194	405.308.194
Công ty Cổ phần TG Capital	1.104.091.675	7.910.765.154
	10.595.312.811	21.595.133.885

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**12.1. Phải nộp**

	31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	756.995.792	18.389.020.425	18.038.924.901	406.900.268
Thuế TNDN (i)	7.913.365.709	8.164.478.616	4.515.353.948	4.264.241.041
Thuế thu nhập cá nhân	610.862.728	2.212.437.955	1.644.751.690	43.176.463
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	9.281.224.229	28.768.936.996	24.202.030.539	4.714.317.772

(i): Trong đó Tổng số Thuế TNDN phải nộp trong kỳ theo báo cáo KQKD

- Thuế TNDN tương ứng với kết quả kinh doanh được chia từ dự án Tây Dĩnh Trì được Areca nộp hộ	26.327.575.847
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tương ứng các hoạt động kinh doanh khác phải nộp	8.164.478.616
	34.492.054.463

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	31/12/2025	01/01/2025
13. Phải trả khác		
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	576.639.649	441.559.649
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	4.582.469
Phải trả phải nộp khác	20.492.728	24.155.493
	597.132.377	470.297.611

14. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2025	Tăng	Giá trị và số có khả năng trả nợ Giảm	01/01/2025
Ngân hàng	34.948.733.559	66.248.974.965	56.913.629.029	25.613.387.623
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	31.300.241.406	56.913.629.029	25.613.387.623
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây (i)	34.948.733.559	34.948.733.559	-	-
	34.948.733.559	66.248.974.965	56.913.629.029	25.613.387.623

Thông tin liên quan đến khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2025

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.

15. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

		31/12/2025		01/01/2025
15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	63,37%	566.570.790.000	63,37%	524.602.590.000
Công ty Cổ phần BV Asset	5,45%	48.766.320.000	5,45%	45.154.000.000
Công ty Cổ phần TG Capital	4,98%	44.490.600.000	4,98%	41.195.000.000
Các cổ đông khác	26,20%	234.285.160.000	26,20%	216.931.410.000
	100%	894.112.870.000	100%	827.883.000.000

15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2025	Năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	827.883.000.000	573.128.000.000
Vốn góp tăng trong năm	66.229.870.000	254.755.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	894.112.870.000	827.883.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	Năm 2025	Năm 2024
Phân phối lợi nhuận năm trước, trong đó:	(67.344.168.239)	(55.808.670.277)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.114.298.239)	(1.648.470.277)
Trả cổ tức	(66.229.870.000)	(54.160.200.000)
15.4. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.411.287	82.788.300
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	89.411.287	82.788.300
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	89.411.287	82.788.300
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	10.000	10.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000
15.5. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	-	10.213.427.769

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

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng hóa	87.396.716.280	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.584.114.249	8.121.917.020
Doanh thu hợp đồng xây dựng	62.328.849.326	132.982.352.675
Doanh thu kinh doanh bất động sản - DA Tây Dĩnh Trì	290.431.838.300	-
	468.741.518.155	141.104.269.695
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.584.114.249	8.121.917.020
Doanh thu kinh doanh bất động sản - DA Tây Dĩnh Trì	290.431.838.300	-
	319.015.952.549	8.121.917.020
2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu thuần bán hàng hóa	87.396.716.280	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	28.584.114.249	8.121.917.020
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	62.328.849.326	132.982.352.675
Doanh thu kinh doanh bất động sản - DA Tây Dĩnh Trì	290.431.838.300	-
	468.741.518.155	141.104.269.695

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn của hàng hóa	74.781.465.606	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.864.887.074	9.610.486.770
Giá vốn hợp đồng xây dựng	53.261.383.390	119.067.132.825
Giá vốn kinh doanh bất động sản	124.543.782.814	-
	266.451.518.884	128.677.619.595

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.383.177.135	1.430.032.617
Lãi từ giao dịch bán chứng khoán	10.970.540.289	2.498.632.407
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng cổ phần	12.699.998.539	24.673.874.914
Cổ tức, lợi nhuận được chia	116.610.000.000	52.707.391.000
Lãi được chia từ tiền nhân quỹ dự án Tây Dĩnh Trì	8.242.788.582	315.489.804
	151.906.504.545	81.625.420.742

5. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	1.601.613.111	605.963.310
Lỗ từ giao dịch bán chứng khoán	1.232.731.303	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán và tổn thất đầu tư	4.020.343.590	1.012.178.469
Chi phí giao dịch chứng khoán	166.606.027	62.450.898
Lãi vay chia từ dự án Tây Dĩnh Trì	6.863.941.646	-
	13.885.235.677	1.680.592.677

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

	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí bán hàng được chia từ DA Tây Dĩnh Trì	36.824.080.145	-
	36.824.080.145	-
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	10.397.822.328	9.295.145.660
Chi phí đồ dùng văn phòng	50.243.082	534.373.681
Chi phí khấu hao TSCĐ	185.003.291	243.017.010
Thuế, phí và lệ phí	82.091.066	129.647.561
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.431.620.992	1.571.925.005
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1.636.710.005	-
Chi phí bằng tiền khác	1.089.358.985	1.801.621.381
	15.872.849.749	15.037.498.630

7. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Phạt vi phạm hợp đồng	23.330.829	129.910.068
Xử lý công nợ phải trả nhưng không phải trả	-	1.678.350.290
Thu nhập khác - Được chia từ DA Tây Dĩnh Trì	154.064.637	46.411
	177.395.466	1.808.306.769

8. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	8.615.173	172.500.000
Chi phí khác	9.316.278	2.674.081
	17.931.451	175.174.081

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	84.285.888	6.975.772.491
Chi phí nhân công	21.353.037.100	18.446.415.331
Chi phí khấu hao tài sản cố định	185.003.291	346.037.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.184.608.455	117.269.286.867
Chi phí khác bằng tiền	998.745.873	3.995.355.475
	112.805.680.607	147.032.867.918

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN không tính phần được chia	157.267.050.189	78.967.112.223
Các khoản điều chỉnh tăng	165.342.891	328.259.952
<i>Khoản chi không được trừ</i>	<i>165.342.891</i>	<i>328.259.952</i>
Các khoản điều chỉnh giảm ()	(116.610.000.000)	(57.450.297.135)
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(116.610.000.000)</i>	<i>(53.022.880.804)</i>
<i>Lỗ được kết chuyển</i>	<i>-</i>	<i>(4.427.416.331)</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN	40.822.393.080	21.845.075.040
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	8.164.478.616	4.369.015.008
Chi phí thuế TNDN phải nộp tương ứng với lợi nhuận được chia từ dự án Tây Dĩnh Trì (được Areca nộp hộ)	26.327.575.847	63.097.961
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34.492.054.463	4.432.112.969

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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 riêng này.

3. Thông tin về các bên liên quan

3.1. Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
Công ty Cổ phần BV Asset
Công ty Cổ phần TG Capital
Công ty Cổ phần BV Invest

Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG
Công ty Cổ phần BV Bavella

Mối quan hệ

Công ty Mẹ
Cổ đông lớn
Cổ đông
Công ty con
Công ty nhận vốn góp (không còn là
Công ty con từ ngày 05/12/2025)
Công ty con
Công ty con
Tổ chức có liên quan của người nội bộ

Công ty Cổ phần BV Life

Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hùng Đông

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán

Công ty Mẹ là cổ đông lớn

Công ty nhận vốn góp

Công ty liên kết của Công ty Con

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

Nội dung/ Bên liên quan	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt		
Lãi cho vay	-	312.273.972
Nhận tiền góp vốn	-	125.854.800.000
Công ty Cổ phần BV Asset		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.728.363.860	1.605.366.576
Thanh toán công nợ	2.133.672.054	1.596.990.018
Nhận chuyển nhượng cổ phần tại BV Invest	-	125.126.916.000
Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng TMG	-	38.000.000.000
Thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần tại TMG	120.626.916.000	-
Công ty Cổ phần TG Capital		
Mua hàng hóa, dịch vụ	40.955.520.854	78.433.828.119
Tạm ứng/ Thanh toán công nợ	60.292.892.790	70.531.120.055
Nhận tiền góp vốn	-	20.500.000.000
Công ty Cổ phần BV Invest		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.439.716.369	4.391.917.020
Thu tiền cung cấp dịch vụ	4.170.422.378	5.555.134.423
Cho vay	-	-
Lãi cho vay	-	92.671.234
Góp vốn	-	124.891.250.000
Cổ tức được chia	-	38.665.021.000
Thu tiền cổ tức	18.137.341.000	54.740.480.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh	54.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai		
Cổ tức được chia	2.610.350.000	5.742.770.000
Thu tiền cổ tức	2.610.350.000	3.654.490.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ ARECA Việt Nam		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.934.169.304	3.730.000.000
Thu tiền cung cấp dịch vụ	23.191.279.177	3.072.600.000
Cho vay	-	38.400.000.000
Thu tiền cho vay	32.150.000.000	6.250.000.000
Lãi cho vay, lãi từ tiền nhận rồi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	917.326.790
Góp tiền hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì	-	52.700.000.000
Cổ tức được chia	-	7.995.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì	185.296.174.649	-
Lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh dự án Tây Dĩnh Trì	110.749.994.424	-

Công ty Cổ phần BV Bavella

Cho vay	-	36.000.000.000
Thu hồi tiền cho vay	36.000.000.000	-
Thu hồi lãi cho vay	1.219.342.467	
Lãi cho vay	999.320.549	220.021.918

Công ty Cổ phần BV Life

Mua hàng hóa, dịch vụ	88.157.527.611	18.020.383.249
Thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Sản xuất thương mại Dịch vụ Đồng Nai	122.585.400.000	

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 Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán

TT	Họ tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
1	Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.444.840.000	1.130.488.000
3	Nguyễn Vũ Thiện	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 01/01/2025, miễn nhiệm thành viên HĐQT ngày 25/04/2025)	122.586.800	602.233.000
4	Khuong Hải Ninh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.350.111.000	1.048.080.500
5	Dương Trung Thông	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01/01/2025)	971.431.600	-
6	Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán	30.000.000	18.000.000
7	Vũ Thị Hà	Thành viên HĐQT đồng thời là thành viên UBKT theo nghị quyết HĐQT ngày 25/04/2025)	242.144.500	-
8	Lê Thanh Hải	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	6.000.000	12.000.000
9	Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)	6.000.000	12.000.000
			4.173.113.900	2.822.801.500

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.

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

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 31/12/2025, 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần BV Land đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

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.

Người lập biểu

Nguyễn Đức Lưu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Lưu

Hà Nội, ngày 9 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc

Lý Tuấn Anh



Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2025	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	353.265.000	3.353.920.314
Số dư 31/12/2025	150.000.000	2.302.943.337	547.711.977	353.265.000	3.353.920.314
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2025	150.000.000	1.656.740.661	473.885.680	345.323.125	2.625.949.466
Khấu hao trong kỳ	-	118.609.826	66.393.465	-	185.003.291
Số dư 31/12/2025	150.000.000	1.775.350.487	540.279.145	345.323.125	2.810.952.757
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	-	646.202.676	73.826.297	7.941.875	727.970.848
Tại ngày 31/12/2025	-	527.592.850	7.432.832	7.941.875	542.967.557

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

1.345.193.978

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

92 phố Trúc Khê, phường Láng, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Phụ lục số 02

15. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Cộng
Số dư 01/01/2024	573.128.000.000	(286.000.000)	10.213.427.769	86.200.697.135	669.256.124.904
Tăng vốn trong kỳ	254.755.000.000	(333.229.224)	-	-	254.421.770.776
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	74.534.999.254	74.534.999.254
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(55.808.670.277)	(55.808.670.277)
Số dư 31/12/2024	827.883.000.000	(619.229.224)	10.213.427.769	104.927.026.112	942.404.224.657
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 (i)	66.229.870.000	(58.227.273)	-	-	66.171.642.727
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	253.281.747.797	253.281.747.797
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	-	(67.344.168.239)	(67.344.168.239)
Hoàn nhập quỹ đầu tư	-	-	-	-	-
phát triển	-	-	(10.213.427.769)	10.213.427.769	-
Số dư 31/12/2025	894.112.870.000	(677.456.497)	-	301.078.033.439	1.194.513.446.942
(i) Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-BVL ngày 25/04/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận như sau:					
			Nghị quyết	Thực tế	
- Trích lập quỹ phúc lợi (0,5% LNST)			372.674.996	372.674.996 đồng	
- Trích lập quỹ khen thưởng (1% LNST còn lại)			741.623.243	741.623.243 đồng	
- Chia cổ tức cho cổ đông bằng cổ phiếu					
(tỷ lệ 8% vốn điều lệ tại thời điểm phát hành)			66.230.640.000	66.229.870.000 đồng	
- Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển			10.213.427.769	10.213.427.769 đồng	
Tổng cộng			77.558.366.008	77.557.596.008	

Phụ lục số 03

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

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

	Năm 2025				
	Doanh thu bán hàng hóa	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Doanh thu hợp đồng xây dựng	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Tổng cộng
Doanh thu thuần	87.396.716.280	28.584.114.249	62.328.849.326	290.431.838.300	468.741.518.155
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ	87.396.716.280	28.584.114.249	62.328.849.326	290.431.838.300	468.741.518.155
Giá vốn	74.781.465.606	13.864.887.074	53.261.383.390	124.543.782.814	266.451.518.884
Chi phí phân bổ	(15.908.697.558)	(5.203.124.876)	(11.345.630.079)	(52.866.886.461)	(85.324.338.974)
Lợi nhuận từ hoạt động KD	28.523.948.232	19.922.352.051	20.413.096.015	218.754.941.947	287.614.338.245

	31/12/2025				
	Doanh thu bán hàng hóa	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Doanh thu hợp đồng xây dựng	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Tổng cộng
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	-	-	-	-
Tài sản bộ phận	234.091.420.637	76.562.326.332	166.947.335.168	777.919.406.126	1.255.520.488.263
Tổng tài sản	234.091.420.637	76.562.326.332	166.947.335.168	777.919.406.126	1.255.520.488.263
Nợ phải trả của các bộ phận	11.374.744.662	3.720.242.760	8.112.143.984	37.799.909.916	61.007.041.321
Tổng nợ phải trả	11.374.744.662	3.720.242.760	8.112.143.984	37.799.909.916	61.007.041.321