

Số/No. 10/2026/CBTT - BVL

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 27, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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/To:

- 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 thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần BV Land. (Chi tiết file đính kèm).

Disclosure of information on the 2025 Annual Report 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 27/03/2026 tại đường dẫn: <https://bvland.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cao-thuong-nien/> This information was published on the company's website on: 27/03/2026 at the link: <https://bvland.vn/en/danh-muc-quan-he-co-dong/annual-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**





On the Rise

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN | 2025



Vì một tương lai phồn thịnh
cho người Việt

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH

Kính gửi:
Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng!

Năm 2025, kinh tế thế giới phục hồi chậm, lạm phát dù hạ nhiệt nhưng rủi ro và bất định gia tăng, đặc biệt từ các yếu tố xung đột địa chính trị, gánh nặng nợ công, chính sách thuế quan, bảo hộ thương mại và cạnh tranh giữa các nước lớn.

Trong bối cảnh ấy, kinh tế Việt Nam vẫn giữ được sự ổn định vĩ mô và năng lực chống chịu ngày càng được củng cố. Lạm phát được kiểm soát tốt, GDP tăng trưởng cao (8,02%), kim ngạch xuất nhập khẩu ca kỷ lục đạt trên 920 tỷ USD. Cũng trong năm 2025, Việt Nam đã hoàn thành sắp xếp lại địa giới hành chính, tinh gọn bộ máy và hoàn thiện khung thể chế chính sách, hướng tới chuyển đổi mô hình phát triển, tạo đà và động lực cho giai đoạn tăng trưởng cao của đất nước.

Trong lĩnh vực bất động sản, năm 2025 được xem là giai đoạn bản lề khi Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 lần đầu tiên được áp dụng đồng bộ, xuyên suốt ngay từ đầu năm. Những “nút thắt” pháp lý dần được tháo gỡ, hàng loạt dự án tái khởi động sau nhiều năm “đắp chiếu”, chính sách phát triển nhà ở xã hội sát hơn với thực tiễn... đã tạo nguồn cung lớn cho thị trường. Cùng với nguồn cung mở rộng, thị trường bất động sản Việt Nam đang bước vào một chu kỳ phát triển mới: chuyên nghiệp hơn, chọn lọc hơn và thực chất hơn. Theo đó, thị trường sẽ thuộc về những chủ đầu tư có tầm nhìn, chiến lược bài bản, sở hữu quỹ đất sạch, nguồn lực tài chính vững vàng và năng lực triển khai dự án đồng bộ, có chiều sâu.



Ông Nguyễn Tân Thành
Chủ tịch HĐQT

“ Bước sang giai đoạn phát triển mới, BV Land đã xây dựng kế hoạch 2026 - 2030 với chủ đề “ON THE RISE”. Trong đó, Công ty sẽ tiếp tục nâng tầm, khẳng định giá trị thương hiệu thông qua từng sản phẩm, dịch vụ; ứng dụng công nghệ và xây dựng hệ thống quản trị minh bạch, hiệu quả; tăng cường quản trị rủi ro trong bối cảnh thế giới ngày càng trở nên bất định. ”

Đối với BV Land, năm 2025 được đánh giá là năm thành công khi kết quả doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng gấp nhiều lần so với năm 2024 và đạt mức cao nhất kể từ khi trở thành công ty đại chúng. Đặc biệt, dự án KĐT M Bavella Green Park (Bắc Ninh) và Chung cư Diamond Hill (Thái Nguyên) mở bán thành công, được khách hàng đánh giá cao về quy hoạch, thiết kế và chất lượng. Kết quả này là minh chứng cho quá trình đầu tư bài bản, nghiên cứu phát triển sản phẩm chuyên nghiệp, chuẩn bị kỹ lưỡng.

Bước sang giai đoạn phát triển mới, BV Land đã xây dựng kế hoạch 2026 - 2030 với chủ đề “ON THE RISE”. Trong đó, Công ty sẽ tiếp tục nâng tầm, khẳng định giá trị thương hiệu thông qua từng sản phẩm, dịch vụ; ứng dụng công nghệ và xây dựng hệ thống quản trị minh bạch, hiệu quả; tăng cường quản trị rủi ro trong bối cảnh thế giới ngày càng trở nên bất định.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng cảm ơn Quý cổ đông, đối tác, khách hàng và cộng đồng đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng BV Land.

Với tinh thần đoàn kết, trách nhiệm và khát vọng vươn lên của toàn thể cán bộ nhân viên, cùng sự ủng hộ quý báu của Quý vị, chúng tôi tin tưởng BV Land sẽ tiếp tục phát triển vững vàng và chinh phục những mục tiêu phía trước. BV Land cam kết không ngừng tạo dựng những giá trị thiết thực, bền vững cho các bên liên quan, góp phần kiến tạo cộng đồng thịnh vượng và một tương lai phát triển bền vững.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Tân Thành

PHẦN I

THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát	10
2. Nền tảng tinh thần	12
3. Quá trình hình thành và phát triển	14
4. Ngành nghề và địa bàn phát triển	18
5. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	20
6. Định hướng phát triển 2026	24
7. Rủi ro & quản trị rủi ro	30

01

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

TÊN GIAO DỊCH

Tên công ty bằng tiếng Việt:
CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Tên công ty bằng tiếng Anh:
BV LAND JOINT STOCK COMPANY

Tên giao dịch : BV LAND
Tên viết tắt : BVL

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP:

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102983609 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 21/10/2008 thay đổi lần thứ 22 ngày 22/12/2025

VỐN ĐIỀU LỆ (VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU):

894.112.870.000 đồng

(Bằng chữ: Tám trăm chín mươi tư tỷ, một trăm mười hai triệu, tám trăm bảy mươi ngàn đồng)

MÃ CỔ PHIẾU:

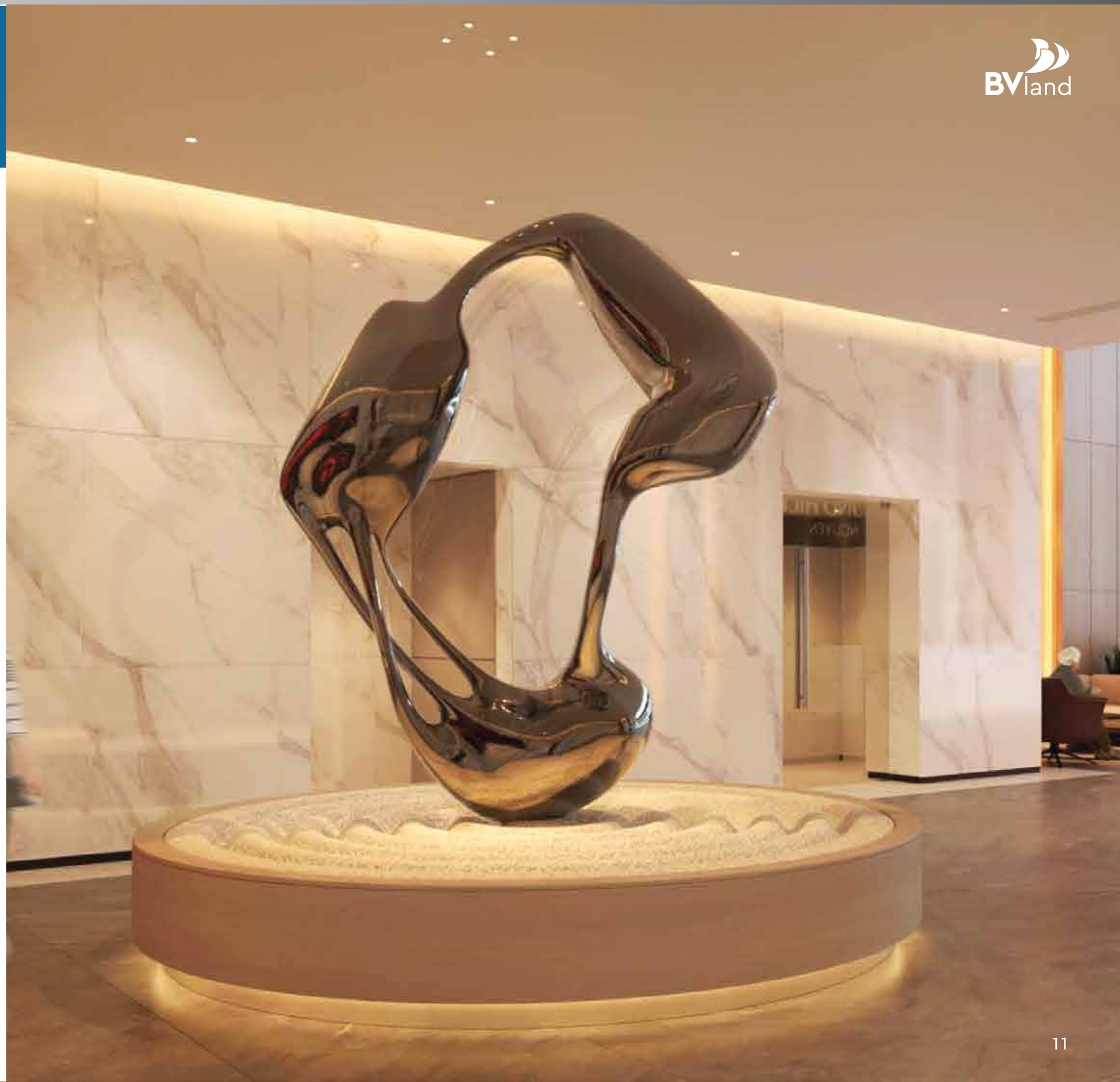
BVL

ĐỊA CHỈ:

Trụ sở chính:
số 92 phố Trúc Khê, P. Láng, TP. Hà Nội, Việt Nam

Văn phòng giao dịch:
Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
P. Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243 556 0999 | Fax: 0243 556 0999
Website: <https://bvland.vn/>



02

NỀN TẢNG TINH THẦN



TRIẾT LÝ KINH DOANH

“Lợi ích hài hòa - Phát triển bền vững”

Các hoạt động kinh doanh của BV Land luôn phải tạo ra lợi ích và giá trị cho tất cả các bên liên quan với phương châm “cùng thắng”.



SỨ MỆNH

Mang lại chất lượng sống ngày càng cao, vì tương lai tốt đẹp hơn cho người Việt.



TẦM NHÌN

Trở thành thương hiệu bất động sản cao cấp hàng đầu, phát triển bền vững và nuôi dưỡng cộng đồng.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

CHẤT (Chất lượng)

Luôn đặt chất lượng lên hàng đầu, không ngừng nỗ lực nhằm kiến tạo những không gian sống đẳng cấp và giàu bản sắc.

NHÂN (Con người)

Lấy con người làm trung tâm, xây dựng cộng đồng nhân văn và bền vững.

TÍN (Uy tín)

Giữ vững cam kết, tạo dựng lòng tin, khẳng định uy tín bằng hành động.

03

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Hoàn thành phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức cho cổ đông, tăng vốn điều lệ lên 894,113 tỷ đồng

T9/2025

UBCKNN chấp thuận Hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, với tổng số lượng cổ phiếu phát hành là 5.416.020 cổ phiếu
Tăng vốn điều lệ lên 827,883 tỷ đồng

T8/2024

Tăng vốn điều lệ lên 773,722 tỷ đồng

T6/2024

Tăng vốn điều lệ lên 573,128 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu ESOP và phát hành cổ phiếu để hoán đổi.
Hoàn thành M&A Công ty Cổ phần BV Invest (tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama)

T1/2022



T4/2015

Cùng Hazama Ando hoàn thành dự án thủy điện Gnod Ou tại Lào

T11/2017

Tăng vốn điều lệ lên 220 tỷ đồng

T7/2019

Đổi tên thành Công ty Cổ phần BV Land, tập trung vào hoạt động bất động sản

T3/2021

Công ty được UBCKNN chấp thuận trở thành công ty đại chúng

T6/2021

Cổ phiếu BVL chính thức giao dịch trên sàn UPCOM

T10/2008

Công ty được thành lập với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaenco, chuyên thi công các dự án xây dựng dân dụng và công nghiệp

03.b

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT

03/2025



Tháng 03/2025, ra mắt dự án KĐTMM Bavella Green Park, thu hút hàng trăm khách hàng tham dự

04/2025



Tháng 04/2025, BV Land điều chỉnh cơ cấu tổ chức để phù hợp với quy mô và nâng cao hiệu quả quản trị Công ty: giải thể Ban Kiểm soát, thành lập UBKT; bầu lại thành viên Hội đồng

04/2025



Tháng 04/2025, BV Land tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 2025 với mục tiêu kế hoạch doanh thu lợi nhuận cao nhất từ kể từ khi giao dịch trên sàn UPCoM.

07/2025



Tháng 07/2025, dự án Tòa nhà Diamond Hill Thái Nguyên (do Công ty Cổ phần BV Invest - công ty con làm Chủ đầu tư) đã được DOT Property Vietnam vinh danh ở hạng mục "Tổ hợp có thiết kế kiến trúc đẹp nhất Việt Nam 2025".

07/2025



Tháng 07/2025, mở bán dự án Diamond Hill Thái Nguyên - tâm điểm phần vinh mới tại TP Thái Nguyên.

08/2025



Tháng 08/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh (BV Land tham gia góp vốn) được giao là Chủ đầu tư thực hiện dự án KĐTMM phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (khu 2) với quy mô 45,42 hecta, tổng vốn đầu tư 4.074 tỷ đồng. BV Land là đơn vị phát triển dự án.

09/2025

Tháng 09/2025, BV Land hoàn thành phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức cho cổ đông (tỷ lệ 8%), tăng vốn điều lệ lên 894.113 tỷ đồng.

09/2025



Tháng 09/2025, BV Land và Vietcombank Thanh Xuân ký kết Hợp tác chiến lược toàn diện và cam kết tín dụng lên tới 5.465 tỷ VNĐ.

12/2025



Tháng 12/2025, khởi công dự án NOXH Parc Ville tại KĐTMM phía Tây Đình Trì, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh (do Công ty Cổ phần ĐT&DV Areca Việt Nam - công ty con làm Chủ đầu tư).

12/2025

Tháng 12/2025, BV Land hoàn thành chuyển nhượng 4.700.000 cổ phần (tương ứng 58,75% vốn điều lệ) Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai (Donatraco). Theo đó, BV Land không còn là Công ty mẹ của Công ty Donatraco.

04

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

BẤT ĐỘNG SẢN

BV Land tập trung nguồn lực triển khai hoạt động phát triển dự án, đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty hướng tới trở thành tương hiệu bất động sản cao cấp hàng đầu, phát triển bền vững và nuôi dưỡng cộng đồng



BV Bavella Thanh Ba



BV Bavella Lạc Ngàn



BV Bavella Green Park



BV Diamond Hill Bắc Giang



BV Diamond Hill Thái Nguyên



KDTM phía Tây Bắc thành phố Bắc Ninh (khu 2)



NOXH Parc Ville

XÂY DỰNG

Với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực xây dựng, Công ty sẽ tiếp tục phát huy thế mạnh, hợp tác với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (Công ty mẹ) để triển khai các dự án do Công ty mẹ và các đơn vị thành viên trong Tập đoàn làm chủ đầu tư.

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hà Nội
Bắc Ninh
Phú Thọ
Đồng Nai
Thái Nguyên
và một số tỉnh thành khác trên cả nước

Thái Nguyên

Phú Thọ

Bắc Ninh

Trụ sở chính tại Hà Nội

Đồng Nai

Hoàng Sa

Trương Sa

05

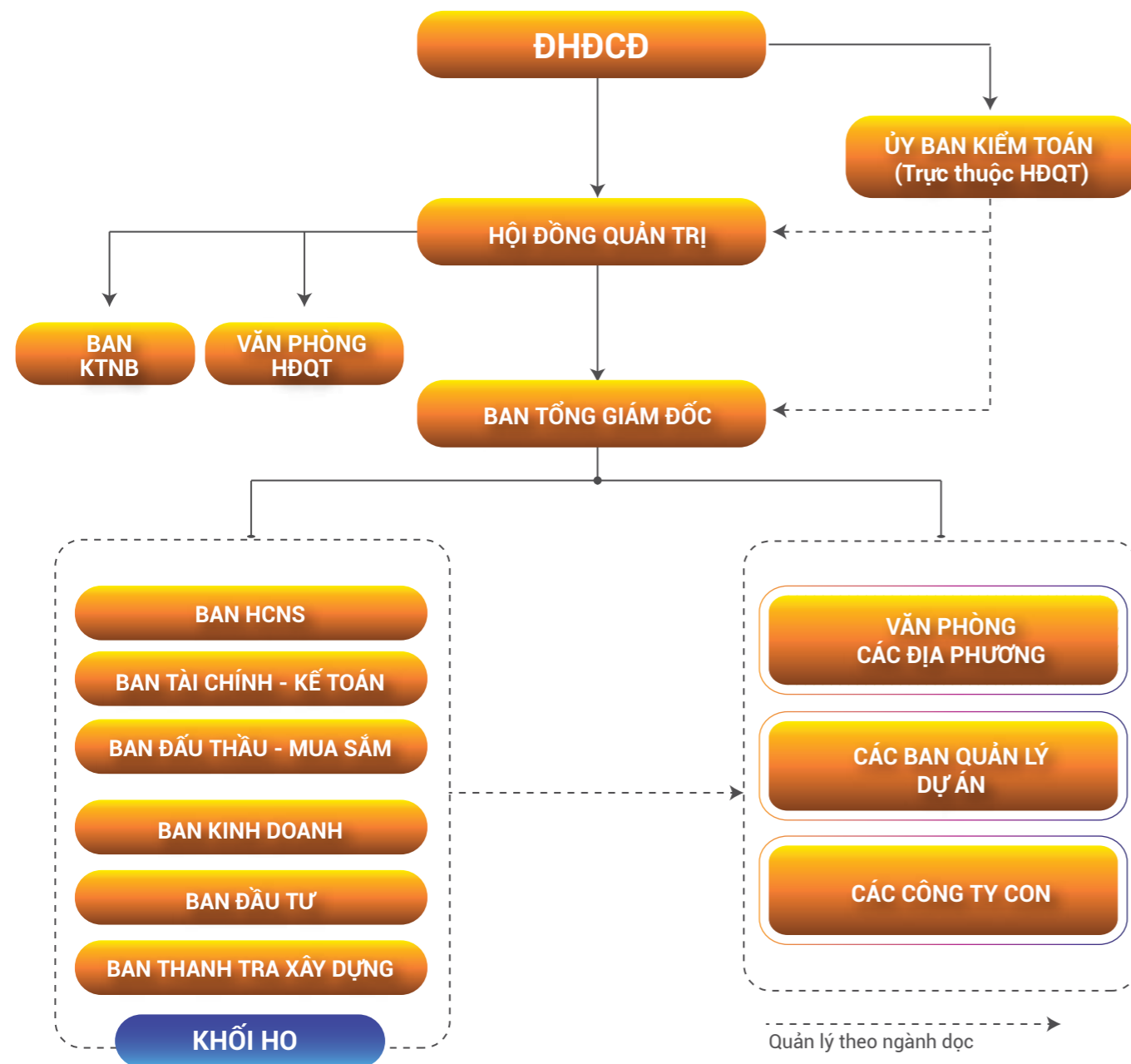
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

a. Mô hình quản trị

BV Land hoạt động theo mô hình tại điểm b khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị
- Tổng giám đốc

b. Cơ cấu bộ máy quản lý



05

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

c. Các Công ty thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST

Giấy chứng nhận ĐKKD: số 0101367050 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/04/2003, thay đổi lần thứ 16 ngày 28/08/2025

Trụ sở: Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 0243.556.0999

Vốn điều lệ đăng ký: 579.291.250.000 VNĐ

Vốn điều lệ thực góp: 579.291.250.000 VNĐ

Ngành nghề kinh doanh chính:

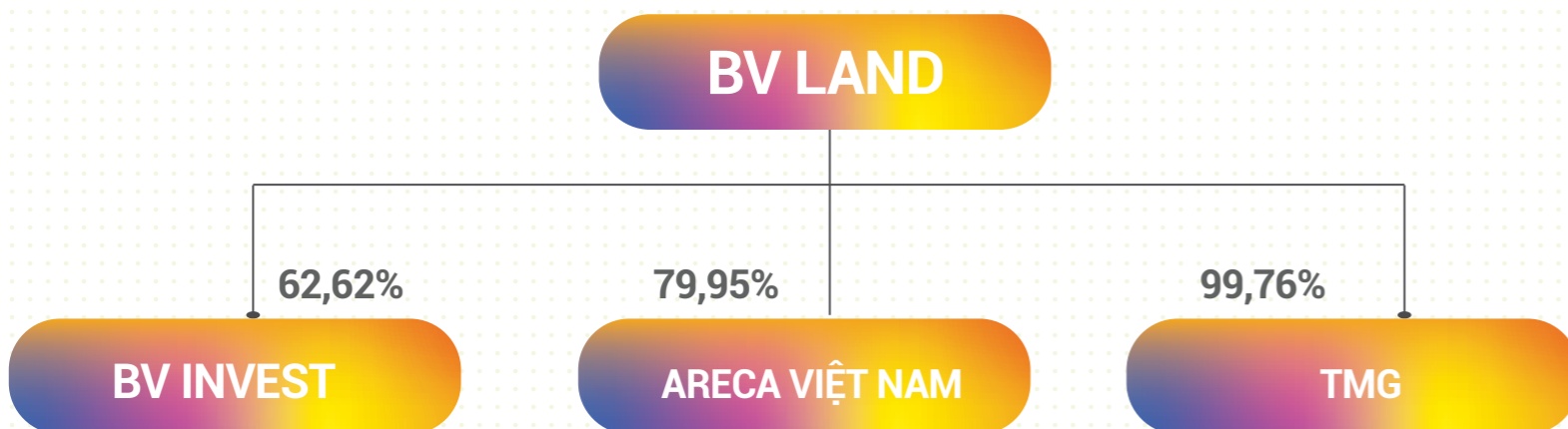
- + Kinh doanh bất động sản
- + Thi công xây dựng, tư vấn, quản lý dự án

Tỷ lệ Công ty Cổ phần BV Land sở hữu: 62,62% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BV Invest

Tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần BV Land: 62,62%



TỶ LỆ SỞ HỮU VỐN CỦA BV LAND TẠI CÁC CÔNG TY CON



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ ARECA VIỆT NAM

Giấy chứng nhận ĐKKD: số 2400819333 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 28/07/2017, thay đổi lần thứ 5 ngày 10/01/2025.

Trụ sở: Khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden, Phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

Điện thoại: 0204 248.4888/0964.024.564

Vốn điều lệ đăng ký: 100.000.000.000 VNĐ

Vốn điều lệ thực góp: 100.000.000.000 VNĐ

Ngành nghề kinh doanh chính:

- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- + Hoạt động quản lý nhà, chung cư

Tỷ lệ Công ty Cổ phần BV Land sở hữu: 79,95% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam.

Tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần BV Land: 79,95%

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG TMG

Giấy chứng nhận ĐKKD: số 2400917940 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 19/08/2021, thay đổi lần thứ 1 ngày 05/02/2024.

Trụ sở: Khu đô thị Bách Việt Lake Garden, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

Điện thoại: 0961 695 885

Vốn điều lệ đăng ký: 240.000.000.000 VNĐ

Vốn điều lệ thực góp: 240.000.000.000 VNĐ

Ngành nghề kinh doanh chính:

- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- + Xây dựng: Xây dựng nhà các loại; phá dỡ; chuẩn bị mặt bằng; hoàn thiện công trình xây dựng

Tỷ lệ Công ty Cổ phần BV Land sở hữu: 99,76% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG

Tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần BV Land: 99,76%

06

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

a. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Xây dựng BV Land trở thành thương hiệu bất động sản cao cấp hàng đầu, phát triển bền vững và nuôi dưỡng cộng đồng. Đồng thời, trở thành một trong những Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.

b. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

- Phát triển dự án tại các tỉnh thành có vị trí địa lý phù hợp, gần đô thị lớn, tiềm năng giao thông phát triển thuận lợi, dân số lớn và tập trung, tốc độ phát triển kinh tế & phát triển đô thị cao;
- Đa dạng hóa các dòng sản phẩm và dịch vụ, phù hợp với từng phân khúc và đáp ứng đúng nhu cầu của thị trường. Xây dựng thương hiệu riêng, chuỗi thương hiệu cho từng dòng/loại hình sản phẩm, đảm bảo phát triển thương hiệu có tính chiến lược, tăng nhận diện, uy tín của Chủ đầu tư;
- Về chất lượng sản phẩm: Công ty có tiêu chuẩn chất lượng riêng từ thiết kế, thi công tới hoàn thiện và dịch vụ, tiện ích; đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng Công ty cao hơn hoặc tối thiểu là đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng Việt Nam (TCVN); chất lượng và giá sản phẩm phù hợp với từng phân khúc và từng thị trường. Đồng thời, đặc biệt quan tâm tới các yếu tố sau: (i) vị trí dự án, (ii) thiết kế có tính thẩm mỹ cao, vị nhân sinh, (iii) chất lượng thi công, (iv) dịch vụ, tiện ích, (v) thông minh, xanh và bền vững.

CHIẾN LƯỢC CẠNH TRANH

Xây dựng lợi thế cạnh tranh "chất lượng cao - giá hợp lý" thông qua các khía cạnh sau:

- Cạnh tranh bằng việc nâng cao chất lượng sản phẩm từ thiết kế tới hoàn thiện, từ công trình tới cảnh quan và tiện ích, dịch vụ, có tính bền vững và tầm nhìn dài hạn;
- Tối ưu chi phí thông qua việc đánh giá, thẩm tra kỹ thiết kế để cắt giảm chi phí không cần thiết; quản lý chặt chẽ ngân sách và kiểm soát định mức; xây dựng hệ thống nhà thầu, đối tác truyền thống có năng lực và chất lượng tốt, giá hợp lý;
- Có chiến lược phát triển thương hiệu rõ ràng, khẳng định định vị thương hiệu BV Land là thương hiệu bất động sản cao cấp, kiến tạo cộng đồng sống nhân văn, bền vững và giàu bản sắc qua từng dòng sản phẩm và mỗi điểm chạm tới khách hàng;
- Xây dựng hệ thống đại lý bán hàng có năng lực tốt, gắn kết lâu dài để đồng hành cùng các dự án của BV Land;
- Chú trọng công tác chăm sóc khách hàng, nâng cao trải nghiệm khách hàng;
- Tăng cường chuyển đổi số, ứng dụng AI và công nghệ vào mọi mặt của sản xuất kinh doanh;
- Xây dựng và phát triển quan hệ với các đối tác tín dụng, các kênh huy động vốn hiệu quả với chi phí thấp.





b. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Cam kết môi trường

- Phát triển dự án tại các tỉnh thành có vị trí địa lý phù hợp,
- + Giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường bằng cách áp dụng các công nghệ và quy trình sản xuất tiên tiến, hiệu quả và thân thiện với môi trường;
- + Thúc đẩy sử dụng năng lượng tái tạo và tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên;
- + Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, tái sử dụng và tái chế chất thải;
- + Trồng rừng và tham gia vào các hoạt động, sáng kiến bảo vệ môi trường.



Mục tiêu: trở thành doanh nghiệp phát triển bền vững và có trách nhiệm với cộng đồng

Cam kết xã hội



- + Đảm bảo môi trường làm việc an toàn, lành mạnh và công bằng cho tất cả nhân viên;
- + Tôn trọng và bảo vệ quyền con người trong tất cả các hoạt động của công ty;
- + Hỗ trợ phát triển các cộng đồng địa phương thông qua chương trình giáo dục, đào tạo, thiện nguyện và các hoạt động xã hội khác;
- + Khuyến khích sự đa dạng và hòa nhập trong lực lượng lao động, đồng thời thúc đẩy bình đẳng giới.

Cam kết quản trị



- + Tuân thủ các tiêu chuẩn cao nhất về đạo đức kinh doanh và quản trị công ty;
- + Đảm bảo sự minh bạch, trung thực và trách nhiệm giải trình trong tất cả các hoạt động kinh doanh của công ty;
- + Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro hiệu quả nhằm bảo vệ lợi ích của các bên liên quan;
- + Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị thông qua đào tạo, phát triển, ứng dụng công nghệ và áp dụng các kiến thức, kinh nghiệm thực tiễn tốt nhất.

07

RỦI RO & QUẢN TRỊ RỦI RO

Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh/ mục tiêu của Công ty:

Rủi ro môi trường vĩ mô và thị trường

Bên cạnh các cạnh tranh địa chính trị và chính sách bảo hộ thương mại đang ngày càng gay gắt, nền kinh tế thế giới đối mặt với sự bất định từ các biến số địa chính trị tại Trung Đông, gây áp lực lên giá năng lượng và chi phí vận tải toàn cầu.

Tại thị trường trong nước, lạm phát và áp lực tỷ giá có xu hướng gia tăng; hệ thống ngân hàng thương mại đã điều chỉnh tăng lãi suất huy động ở nhiều kỳ hạn.

Lĩnh vực bất động sản chịu tác động từ định hướng điều tiết tín dụng tập trung vào tính an toàn hệ thống, dẫn đến sự thay đổi trong điều kiện tiếp cận nguồn vốn và gia tăng chi phí tài chính.

Bên cạnh đó, hàng nghìn dự án vướng mắc được tháo gỡ và sự ra đời của hàng loạt “siêu dự án” với quy mô cực lớn khiến lượng cung có thể tăng đột biến, nguy cơ gây ra những rủi ro lớn về thị trường và thanh khoản.

Rủi ro chính sách và pháp lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng từ các điều chỉnh trong hệ thống quy định pháp luật và chính sách quản lý nhà nước. Những thay đổi này đòi hỏi quy trình rà soát, thích ứng và kiện toàn hồ sơ pháp lý theo các tiêu chuẩn mới, có thể ảnh hưởng đến tiến độ phê duyệt và các thủ tục hành chính liên quan.



Rủi ro vận hành và tiến độ thi công

Các dự án Công ty đang triển khai có rủi ro từ các biến số nội tại liên quan đến nguồn lực thực hiện. Sự biến động lớn về chi phí nguyên vật liệu và nhân công dẫn đến rủi ro tăng ngân sách hoặc không đạt kế hoạch tiến độ dự kiến. Đồng thời, việc duy trì các tiêu chuẩn chất lượng công trình theo yêu cầu cao đòi hỏi công tác giám sát nghiêm ngặt để đảm bảo tính cam kết của dự án.

Rủi ro an toàn, sức khỏe và môi trường

Công tác thi công đối mặt với các yêu cầu ngày càng khắt khe về tiêu chuẩn an toàn lao động và bảo vệ môi trường.

Việc kiểm soát các nguy cơ gây mất an toàn tại công trường, quản lý sức khỏe nghề nghiệp cho đội ngũ nhân sự và đảm bảo các chỉ số về xử lý chất thải, bụi, tiếng ồn là những thách thức thường trực.

Bất kỳ sự thiếu sót nào trong việc duy trì các tiêu chuẩn này cũng có thể dẫn đến sự gián đoạn thi công và ảnh hưởng đến uy tín cũng như tính bền vững của các dự án Công ty đang triển khai.

07

RỦI RO & QUẢN TRỊ RỦI RO



Các hoạt động quản trị rủi ro

+ Theo dõi sát sao các diễn biến vĩ mô và điều chỉnh chiến lược kinh doanh. Đa dạng hóa nguồn vốn, tăng cường thu hồi công nợ để giảm sự phụ thuộc vào tín dụng ngân hàng. Thiết lập kế hoạch tài chính linh hoạt, xây dựng phương án dự phòng thanh khoản và tăng cường hợp tác chiến lược với các định chế tài chính;

+ Bộ phận Pháp chế cập nhật kịp thời các thay đổi quy định pháp luật đến Ban Lãnh đạo và toàn thể CBNV. Ban Đầu tư và các Văn phòng dự án thường xuyên làm việc với các cơ quan Nhà nước để cập nhật các chính sách, quy định được ban hành, điều chỉnh tại địa phương và kịp thời tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý dự án; đảm bảo các dự án thi công và kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật;

+ Xây dựng hệ thống theo dõi và quản lý biến động giá của các loại vật tư, vật liệu xây dựng; quản lý tốt phương án kinh tế của dự án;

+ Quản lý chặt chẽ tiến độ các dự án đầu tư và có các phương án dự phòng tiến độ. Tăng cường đào tạo, huấn luyện đội ngũ quản lý dự án để nâng cao năng lực thực thi và kiểm soát chất lượng xây dựng;

+ Chuẩn hóa các hoạt động kiểm soát an toàn tại công trường. Đào tạo định kỳ cho nhân viên và nhà thầu các tiêu chuẩn, quy định về an toàn - sức khỏe - môi trường; tăng cường công tác kiểm tra, giám sát để đảm bảo tính tuân thủ.



PHẦN II

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Bối cảnh kinh tế thế giới và Việt Nam năm 2025	36
2. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	38
3. Tổ chức và nhân sự	40
4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	44
5. Tình hình tài chính	50
6. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	52
7. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty	58



01

BỐI CẢNH KINH TẾ THẾ GIỚI
VÀ VIỆT NAM NĂM 2025

Năm 2025, chúng kiến bức tranh kinh tế đan xen giữa những thành tựu ấn tượng của Việt Nam và những thách thức toàn cầu dai dẳng. Trong nước, kinh tế Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng GDP ấn tượng 8,02%, thuộc nhóm dẫn đầu thế giới. Lạm phát được kiểm soát tốt, duy trì ở mức 3,31%, tạo môi trường ổn định cho hoạt động sản xuất và tiêu dùng.

Tuy nhiên, bối cảnh kinh tế thế giới vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Tăng trưởng toàn cầu mặc dù duy trì ở mức 2,5% - 3,2%, nhưng những ngòi nổ căng thẳng địa chính trị, thách thức thuế quan, chủ nghĩa bảo hộ thương mại, nợ công tăng cao... vẫn chưa được giải quyết và ngày càng trở nên khó dự báo hơn. Nhìn chung, năm 2025 là một năm thành công của kinh tế Việt Nam, nhưng cũng đặt ra những thách thức không nhỏ trong việc duy trì đà tăng trưởng cao, bền vững.

Trong lĩnh vực bất động sản, khung pháp lý ngày càng được hoàn thiện nhằm giảm bớt thời gian thực hiện thủ tục hành chính, tháo gỡ các điểm nghẽn thể chế và khắc phục những vướng mắc về thủ tục đầu tư. Thông qua đó, khơi thông nguồn cung cho thị trường. Bên cạnh đó, việc sắp xếp tổ chức bộ máy, sáp nhập đơn vị hành chính, sự phát triển của hạ tầng giao thông sẽ mở ra không gian phát triển mới, đặc biệt đối với thị trường bất động sản tại đô thị và vùng động lực.

Thị trường sẽ bước vào giai đoạn phát triển chuyên nghiệp hơn, nơi yếu tố minh bạch, chất lượng dự án, uy tín chủ đầu tư trở thành thước đo duy nhất cho sự thành công của dự án. Tính cạnh tranh và sàng lọc của thị trường là cơ hội cho các Chủ đầu tư/ Nhà phát triển bất động sản có chiến lược, tầm nhìn, định hướng rõ ràng.



02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

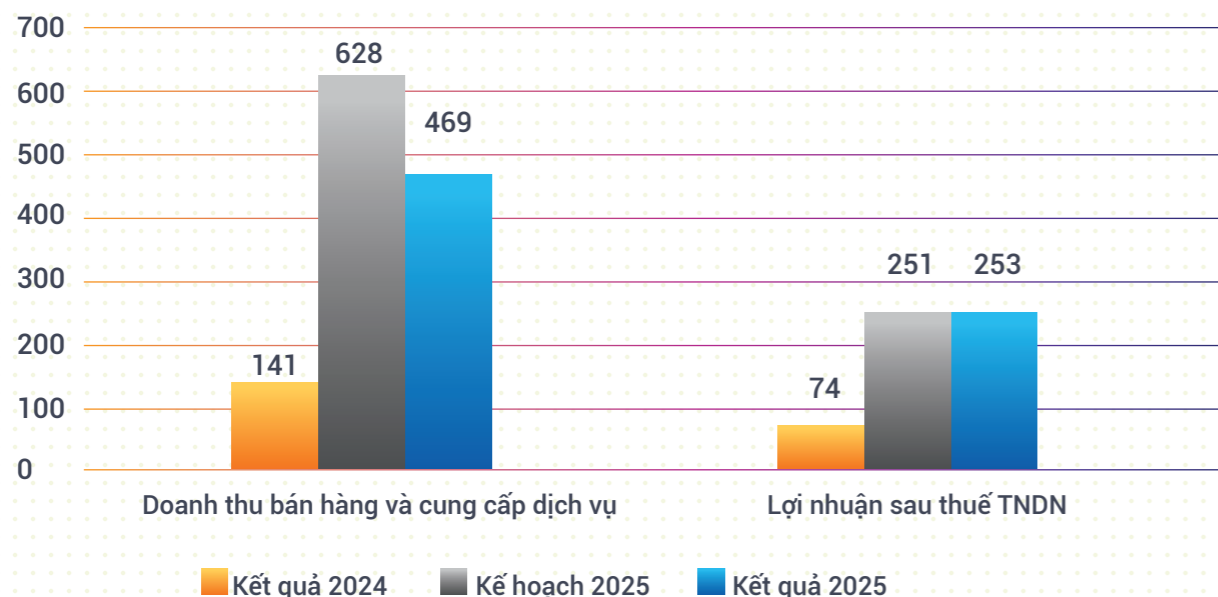
Kết quả SXKD riêng năm 2025

Đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Kết quả 2025	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch (%)	Tăng trưởng (so với năm 2024)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	627,5	468,7	75%	232%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	250,9	253,3	101%	240%

Kết quả SXKD riêng năm 2025

Đvt: tỷ đồng



Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025

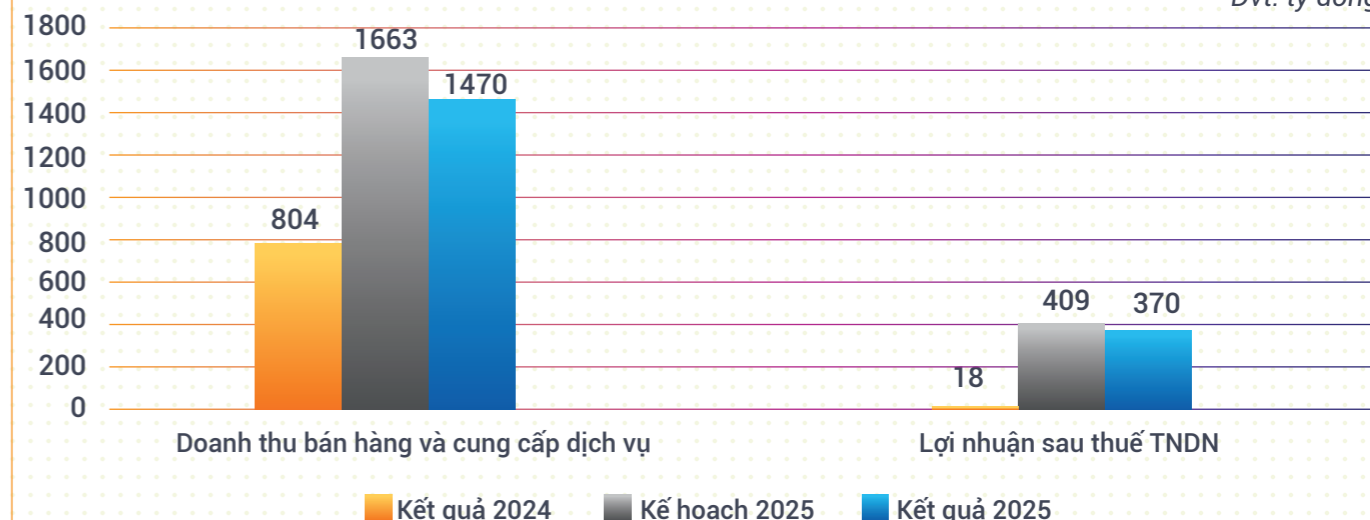
Đơn vị tính: tỉ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Kết quả 2025	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch (%)	Tăng trưởng (so với năm 2024)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.663,4	1.470,1	88%	83%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	408,7	369,6	90%	1.984%

*Nguồn: BCTC riêng, hợp nhất năm 2024, 2025 đã được kiểm toán

Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025

Đvt: tỷ đồng



Đánh giá

Kết thúc năm tài chính 2025, Công ty ghi nhận doanh thu hợp nhất đạt 1.470 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 370 tỷ đồng, phản ánh một năm tăng trưởng tích cực cả về quy mô và hiệu quả hoạt động.

Động lực chính đến từ mảng phát triển bất động sản. Dự án Bavella Green Park đã bàn giao thành công 198 sản phẩm cho khách hàng, đóng góp đáng kể vào doanh thu và lợi nhuận trong kỳ. Đồng thời, dự án Diamond Hill Thái Nguyên ghi nhận hơn 200 sản phẩm giao dịch thành công, tạo nguồn thu và dòng tiền ổn định, củng cố nền tảng tài chính cho Công ty trong giai đoạn tiếp theo.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh cốt lõi, trong năm 2025 Công ty cũng chủ động mở rộng danh mục đầu tư thông qua các thương vụ góp vốn và nhận chuyển nhượng vốn. Các khoản đầu tư này được lựa chọn trên cơ sở đánh giá kỹ lưỡng về tiềm năng phát triển, pháp lý và hiệu quả sinh lời dự án, nhằm tạo dư địa tăng trưởng trung và dài hạn.

Bên cạnh đó, thực hiện chủ trương tái cơ cấu hoạt động kinh doanh theo định hướng đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, cuối tháng 11/2025 Công ty đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai. Thương vụ này ghi nhận khoản lãi thoái vốn 13 tỷ đồng, góp phần gia tăng hiệu quả sử dụng vốn và tập trung nguồn lực cho các lĩnh vực cốt lõi có biên lợi nhuận cao hơn.

Tổng thể, năm 2025 đánh dấu bước chuyển mình quan trọng của Công ty cả về quy mô, hiệu quả và chất lượng tài sản. Với nền tảng tài chính được củng cố, danh mục dự án có chọn lọc và chiến lược tái cấu trúc rõ ràng, Công ty sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng bền vững trong các năm tiếp theo.

03

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



a. Giới thiệu về Ban Điều hành

Công ty Cổ phần BV Land đã bổ nhiệm Ông Dương Trung Thông nắm giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày 01/01/2025. Cũng trong năm 2025, Công ty đã bổ nhiệm lại Ông Nguyễn Đức Lưu giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty, thời hạn bổ nhiệm 03 năm.



ÔNG LÝ TUẤN ANH
Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Sinh ngày : 02/02/1977
Trình độ : Kỹ sư xây dựng

Chức vụ khác đang nắm giữ:
- Chủ tịch HĐQT/ TGD - Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam
- Thành viên HĐQT/ PTGD - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt
- Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty CP SXTMDV Đồng Nai
- Thành viên HĐQT - Công ty CP BV Invest
- Thành viên HĐQT - Công ty CP Tu bổ di tích Trung ương

Số lượng cổ phiếu BVL nắm giữ:
100.000 CP (0,11% vốn điều lệ)



ÔNG DƯƠNG TRUNG THÔNG
Phó Tổng giám đốc

Sinh ngày : 28/07/1987
Trình độ : Kỹ sư xây dựng

Chức vụ khác đang nắm giữ:
- Giám đốc Văn phòng dự án tại Bắc Ninh - Công ty CP BV Land

Số lượng cổ phiếu BVL nắm giữ:
5.778 CP (0,01% vốn điều lệ)



BÀ KHƯƠNG HẢI NINH
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

Sinh ngày : 07/05/1986
Trình độ : Cử nhân kinh tế

Chức vụ khác đang nắm giữ:
- Giám đốc Ban Kinh doanh - Công ty CP BV Land

Số lượng cổ phiếu BVL nắm giữ:
0 CP (0% vốn điều lệ)



ÔNG NGUYỄN ĐỨC LƯU
Kế toán trưởng

Sinh ngày : 02/05/1984
Trình độ : Cử nhân kế toán doanh nghiệp

Chức vụ khác đang nắm giữ:
- Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần BV Bavella
- Kế toán trưởng - Công ty CP ĐT&DV Areca Việt Nam
- Kế toán trưởng - Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoa Lâm

Số lượng cổ phiếu BVL nắm giữ:
0 CP (0% vốn điều lệ)

03

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

b. Số lượng CBNV và chính sách đối với người lao động

- Tại ngày 31/12/2025, số lượng nhân sự của công ty mẹ (BV Land) đạt 63 người, tăng 12 người so với đầu năm; số lượng nhân sự bao gồm BV Land và các công ty con đạt 80 người, tăng 11 người so với đầu năm.

- Chính sách đối với người lao động: Công ty xây dựng giá trị cốt lõi "lấy con người làm trung tâm trong mọi hoạt động". Với mục tiêu trở thành một trong những nơi làm việc tốt nhất Việt Nam, trong năm 2025 Công ty tiếp tục thực hiện các chính sách nhằm cải thiện môi trường làm việc, nâng cao chất lượng cuộc sống cho CBNV, bao gồm:

- + Xây dựng môi trường làm việc xanh - sạch - hiện đại;
- + CBNV được ký kết hợp đồng lao động, tham gia bảo hiểm xã hội và hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi theo đúng quy định pháp luật về lao động;
- + Xây dựng chính sách tiền lương đảm bảo tính công bằng, đánh giá theo năng lực và kết quả hoàn thành công việc. Người lao động được định kỳ đánh giá xét tăng lương 1 lần/năm với các tiêu chí và quy trình đánh giá minh bạch;
- + Xây dựng chính sách quy hoạch, lộ trình công danh và quy trình bổ nhiệm nhân sự rõ ràng, cụ thể nhằm thúc đẩy phát triển nhân sự nội bộ;
- + Người lao động được thưởng theo kết quả sản xuất kinh doanh, kết quả hoàn thành công việc, thưởng sinh nhật Công ty và khi có thành tích đặc biệt. Đồng thời, được khám sức khỏe định kỳ 01 lần/ năm; hưởng các chế độ phúc lợi như nghỉ mát và nhân dịp lễ/tết/ sinh nhật.... CBNV được khuyến khích tham gia các hoạt động gắn kết nội bộ, câu lạc bộ sở thích như bóng đá, bóng bàn, xe đạp...do Công ty tài trợ một phần kinh phí;
- + Chính sách đặc biệt khác: CBNV được mua cổ phiếu theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP, được mua nhà ở với chính sách ưu đãi tại các dự án do Công ty và các đơn vị thành viên làm Chủ đầu tư.



04

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

a. Các khoản đầu tư lớn

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Trong năm 2025, BV Land và các đơn vị thành viên đã chủ động đẩy mạnh hoạt động đầu tư tài chính và thực hiện các thương vụ mua bán, sáp nhập doanh nghiệp nhằm mở rộng quy mô và nâng cao năng lực cạnh tranh. Các quyết định đầu tư được triển khai trên cơ sở đánh giá toàn diện về tiềm năng phát triển, tính pháp lý và hiệu quả sinh lời của dự án, qua đó tạo nền tảng và dư địa tăng trưởng bền vững cho các năm tiếp theo. Cụ thể:

\$

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Bắc Ninh

\$

Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Hùng Đông

\$

Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai



Tình hình thực hiện các dự án

DỰ ÁN KĐT M BAVELLA GREEN PARK (BẮC NINH)

Chủ đầu tư:

Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt, Công ty Cổ phần BV Land và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG

Tỷ lệ vốn góp của BV Land, Areca Việt Nam, TMG:

83% tổng vốn góp Liên danh

Tiến độ thực hiện:

Dự án đã hoàn thành quyết toán, bàn giao hạ tầng cho Nhà nước quản lý từ Quý III/2025. Hiện đang thực hiện công tác cấp sổ cho khách hàng đủ điều kiện và bán các căn còn lại.



04

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



DỰ ÁN CHUNG CƯ DIAMOND HILL THÁI NGUYÊN

Chủ đầu tư:
Công ty Cổ phần BV Invest (công ty con của BV Land)

Tiến độ thực hiện:
Đang thực hiện công tác thi công.
Tính đến hết tháng 12/2025, dự án đã đổ bê tông dầm sàn đến tầng 23 tháp A và đến tầng 21 tháp B.
Hoạt động thi công đảm bảo an toàn, chất lượng, tiến độ và phương án kinh tế.



DỰ ÁN NOXH PARC VILLE TẠI KĐT BAVELLA GREEN PARK (BẮC NINH)

Chủ đầu tư:
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (công ty con của BV Land)

Tiến độ thực hiện:
UBND tỉnh Bắc Ninh đã ban hành quyết định phê duyệt Công ty Areca Việt Nam là Nhà đầu tư, cấp phép xây dựng cho Dự án.
Hiện dự án đang thi công và dự kiến sẽ mở bán vào quý 2/2026.



04

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

b. Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết

Công ty Cổ phần BV Invest

- Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản. Năm 2025, Công ty tập trung nguồn lực để triển khai công tác thi công dự án Diamond Hill Thái Nguyên nhằm đảm bảo tiến độ - an toàn - chất lượng. Sau khi dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty đã tổ chức ra mắt dự án và triển khai các hoạt động kinh doanh. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục bán nốt các sản phẩm còn lại của dự án Diamond Hill Bắc Giang và thúc đẩy công tác thu hồi công nợ, chăm sóc khách hàng.

- Kết thúc năm 2025, BV Invest ghi nhận doanh thu và lợi nhuận sau thuế là 109,7 tỉ đồng và 32,4 tỉ đồng (tương ứng 57% và 320% so với cùng kì năm 2024), việc sụt giảm doanh thu đã được dự kiến trước do các sản phẩm dự án còn lại Bavella Lạc Ngàn và Diamond Hill Bắc Giang không đạt điểm ghi nhận doanh thu năm 2025 mà chủ yếu ghi nhận doanh thu theo tiến độ. Đối với sản phẩm căn hộ Diamond Hill Bắc Giang toàn bộ đã được khách vào hợp đồng, tuy nhiên do đa phần tiến độ thanh toán kéo dài (51 đợt) nên việc ghi nhận doanh thu bàn giao bị kéo dài và chia thành nhiều năm (2025,2026,2027). Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai các chính sách khuyến khích khách hàng nhận bàn giao sớm hơn so với tiến độ hợp đồng và thu được kết quả tích cực với 40 căn hộ được bàn giao sớm cho khách hàng. Tuy nhiên, vẫn còn một số lượng căn hộ chưa đến hạn thanh toán theo tiến độ.

- Năm 2025 ghi nhận những tín hiệu bán hàng tích cực từ dự án mới Diamond Hill Thái Nguyên. Mặc dù doanh thu từ dự án chưa được ghi nhận vào kết quả kinh doanh năm 2025, nhưng hoạt động bán hàng đã mang lại dòng tiền ổn định cho Công ty với hơn 200 sản phẩm giao dịch thành công. Khi dự án bước vào giai đoạn bàn giao, dự kiến sẽ tạo ra bước nhảy vọt về doanh thu và lợi nhuận, đóng góp quan trọng vào kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty trong các năm tiếp theo.



Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam

- Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản. Các dự án Công ty đang triển khai gồm (i) KĐT Bavella Green Park và (ii) NOXH Parc Ville tại KĐT Bavella Green Park (Bắc Ninh). Bên cạnh đó Công ty tham gia góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Ninh (tỷ lệ góp vốn 3,19%) - doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản và được giao là Chủ đầu tư các dự án khu đô thị lớn tại Bắc Ninh.

- Năm 2025, dự án Bavella Green Park chính thức được mở bán và bàn giao 198 sản phẩm cho khách hàng. Doanh thu phân bổ từ dự án chiếm khoảng 94% tổng doanh thu hoạt động, đóng vai trò chủ lực trong kết quả kinh doanh của Areca. Nhờ đó, Công ty ghi nhận doanh thu đạt 318,9 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 111,3 tỷ đồng, tương ứng mức tăng trưởng 3.300% so với năm 2024. Hoạt động bán hàng ghi nhận tốc độ hấp thụ tích cực trong 6 tháng đầu năm. Tuy nhiên, có xu hướng chững lại trong 6 tháng cuối năm, dẫn đến kết quả kinh doanh cả năm chưa đạt kế hoạch đề ra. Dù vậy, kết quả đạt được vẫn khẳng định năng lực triển khai dự án cũng như hiệu quả kinh doanh của Areca Việt Nam trong lĩnh vực bất động sản.

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG

- Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, là thành viên trong Liên danh Areca - BV được giao là Chủ đầu tư dự án KĐT Bavella Green Park. Bên cạnh đó, Công ty tham gia góp vốn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Hùng Đông (tỷ lệ góp vốn 23,33%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc Ninh (tỷ lệ góp vốn 2,88%) là các doanh nghiệp cũng hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản và được giao là Chủ đầu tư các dự án khu đô thị lớn tại Thái Nguyên và Bắc Ninh.

- Kết thúc năm 2025, TMG ghi nhận doanh thu đạt 232 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 69,3 tỷ đồng, tương ứng mức tăng trưởng 4.510% so với năm 2024. Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ hoạt động liên danh dự án, với doanh thu phân bổ từ các dự án chiếm khoảng 80,8% tổng doanh thu, cho thấy hiệu quả rõ nét của chiến lược hợp tác đầu tư. Song song với đó, Công ty tiếp tục triển khai hoạt động phân phối vật tư thi công phục vụ các dự án, ghi nhận doanh thu 44,6 tỷ đồng, góp phần bổ sung và đa dạng hóa nguồn thu. Trên cơ sở kết quả kinh doanh tích cực và nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, đồng thời đảm bảo nguồn vốn cho các kế hoạch đầu tư dài hạn, Công ty đã thực hiện thành công tăng vốn điều lệ lên 240 tỷ đồng.

05

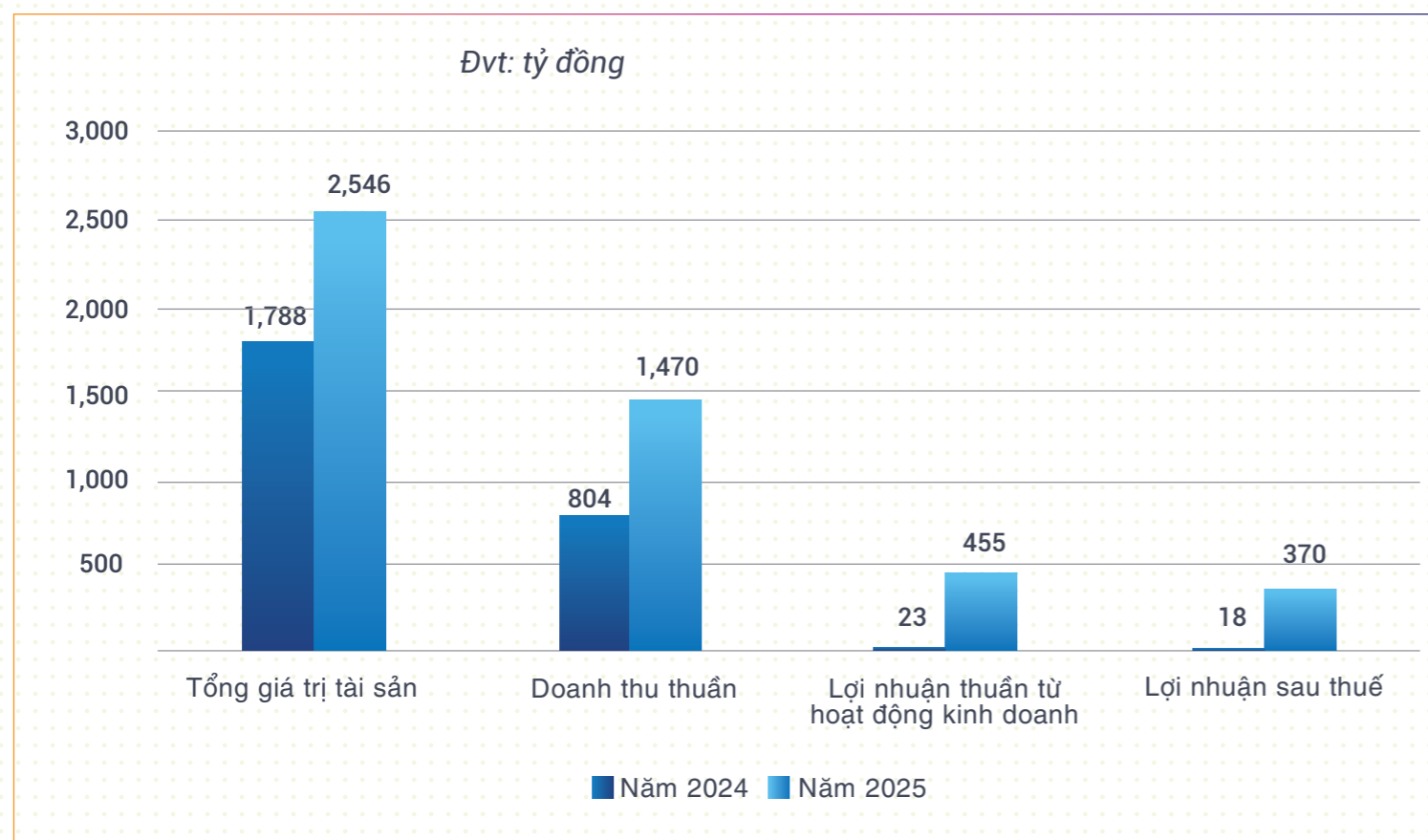
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	2.545,5	1.788,0	42%
Doanh thu thuần	1.470,1	803,6	83%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	455,3	23,4	1.850%
Lợi nhuận sau thuế	369,6	17,7	1.984%

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán

b. Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn:	3,00	3,99
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn		
Hệ số thanh toán nhanh:	1,59	2,24
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn		
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,38	0,28
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,60	0,39
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho:		
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,29	1,19
Vòng quay tổng tài sản:		
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,68	0,49
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	25,1%	2,2%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	25,7%	1,6%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	17,1%	1,1%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	31,0%	2,9%

Đánh giá

- Năm 2025 là năm Công ty đạt được bước tăng trưởng đột biến cả về quy mô và hiệu quả, đồng thời từng bước hiện thực hóa chiến lược mở rộng đầu tư. Tổng tài sản đạt 2.545,5 tỷ đồng, tăng 42% so với năm 2024. Trong đó, các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư khác tăng đột biến, phản ánh định hướng đẩy mạnh hoạt động đầu tư tài chính và mở rộng nguồn dự án, tạo động lực phát triển cho các năm tiếp theo. Cùng với đó, Công ty đã chủ động sử dụng đòn bẩy tài chính nhằm tài trợ cho các hoạt động đầu tư và phát triển, trong khi vốn chủ sở hữu vẫn duy trì mức tăng trưởng ổn định, đảm bảo nền tảng tài chính. Theo đó, nợ phải trả tăng 92%, mức gia tăng tương ứng với hoạt động triển khai dự án Bavella Green Park và Diamond Hill Thái Nguyên.

- Kết quả kinh doanh trong năm có sự bứt phá rõ rệt với doanh thu thuần đạt 1.470,1 tỷ đồng, tăng 83% so với năm trước; lợi nhuận sau thuế đạt 369,6 tỷ đồng, tăng 1.984%. Biên lợi nhuận được cải thiện đáng kể, thể hiện qua tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu đạt 25,1%. Các chỉ tiêu sinh lời như ROE và ROA lần lượt đạt 25,7% và 17,1%, tăng mạnh so với năm 2024, cho thấy hiệu quả sử dụng vốn và tài sản được nâng cao rõ rệt.

- Về cơ cấu tài sản, với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, hàng tồn kho tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn và tăng mạnh, tập trung ở giá trị dự án Bavella Green Park và Diamond Hill Thái Nguyên. Hiệu quả khai thác tài sản có sự cải thiện, thể hiện qua vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản đều tăng so với năm trước.

- Khả năng thanh toán của Công ty vẫn được duy trì ở mức an toàn, mặc dù các hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh có xu hướng giảm so với năm 2024. Bên cạnh đó, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn cho thấy mức độ sử dụng đòn bẩy tài chính gia tăng, song vẫn trong ngưỡng kiểm soát.

06

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

A Cổ phần

Tổng số cổ phần đang lưu hành:
Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

89.411.287 cổ phần

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 89.411.287 cổ phần

Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%

B Cơ cấu cổ đông

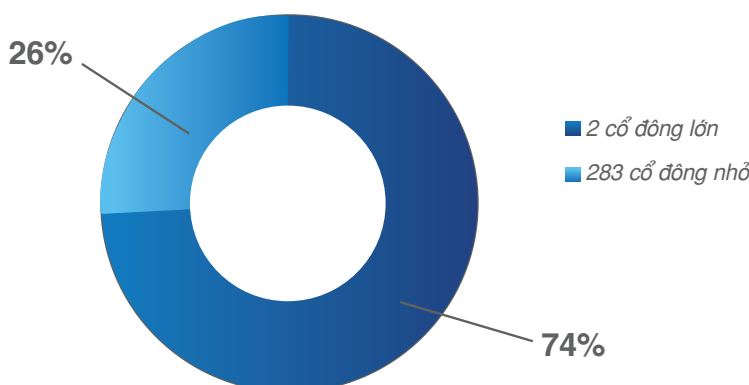
Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 26/02/2026

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0%	0	0	0
2	Cổ đông khác	89.411.287	100%	285	3	282
2.1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cổ phần trở lên)	66.340.851	74,2%	2	2	0
2.2	Cổ đông nhỏ	23.070.436	25,8%	283	1	282
Tổng cộng		89.411.287	100%	285	3	282
Trong đó: - Trong nước		89.411.187	100%	284	3	281
- Nước ngoài		100	0%	1	0	1

Giao dịch cổ phiếu quỹ
Không có

Các chứng khoán khác
Không có

Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu cổ phần



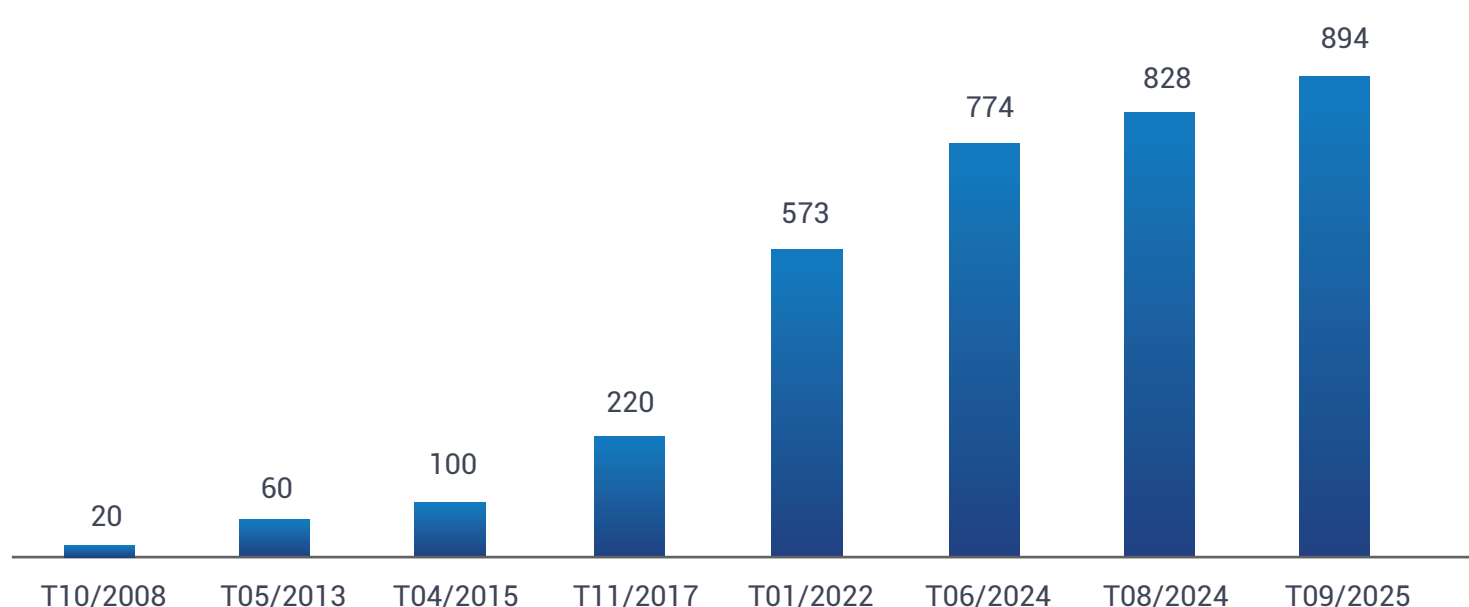
C Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: Nghìn đồng

Thời gian	Vốn điều lệ trước phát hành	Số vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
Tháng 10/2008	20.000.000			Góp vốn thành lập công ty	Sở Kế hoạch & Đầu tư TP Hà Nội
Tháng 05/2013	20.000.000	40.000.000	60.000.000	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu - Số lượng phát hành: 4.000.000 cổ phần - Giá phát hành: 10.000 đồng/ cổ phần - Số lượng người tham gia đợt phát hành: 3	Sở Kế hoạch & Đầu tư TP Hà Nội
Tháng 04/2015	60.000.000	40.000.000	100.000.000	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu - Số lượng phát hành: 4.000.000 cổ phần - Giá phát hành: 10.000 đồng/ cổ phần - Số lượng người tham gia đợt phát hành: 3	Sở Kế hoạch & Đầu tư TP Hà Nội
Tháng 11/2017	100.000.000	120.000.000	220.000.000	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu - Số lượng phát hành: 12.000.000 cổ phần - Giá phát hành: 10.000 đồng/ cổ phần - Số lượng người tham gia đợt phát hành: 4	Sở Kế hoạch & Đầu tư TP Hà Nội
Tháng 12/2021	220.000.000	11.000.000	231.000.000	Phát hành 1.100.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty	UBCKNN
Tháng 01/2022	231.000.000	342.128.000	573.128.000	Phát hành 34.212.800 cổ phiếu để hoán đổi cổ phần của Cổ phần BV Invest (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama)	UBCKNN
Tháng 06/2024	573.128.000	200.594.800	773.722.800	Phát hành 20.059.480 cổ phiếu để chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN
Tháng 08/2024	773.722.800	54.160.200	827.883.000	Phát hành thêm 5.416.020 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông	UBCKNN
Tháng 09/2025	827.883.000	66.229.870	894.112.870	Phát hành thêm 6.622.987 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông	UBCKNN

VỐN ĐIỀU LỆ THAY ĐỔI QUA CÁC NĂM

Đvt: tỷ đồng



07

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG
VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

a. Tuân thủ pháp luật về môi trường

- BV Land luôn đặt trọng tâm vào việc bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty đã chủ động thực hiện các biện pháp để đảm bảo hoạt động theo hướng "xanh - sạch - bền vững", không thải ra các chất thải có hại và sử dụng nguyên vật liệu một cách cẩn trọng, đảm bảo an toàn cho sức khỏe con người.

- Công ty không có hành vi vi phạm quy định pháp luật về môi trường. Các dự án của Công ty đều có báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi triển khai; có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đảm bảo các chất thải, rác thải, nước thải đều được thu gom và xử lý theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- Bên cạnh đó, Công ty luôn coi trọng yếu tố "xanh" trong thiết kế. Dự án Diamond Hill Thái Nguyên đã được cấp chứng chỉ xanh EDGE toàn cầu. Các dự án khác của Công ty cũng luôn có mật độ cây xanh cao, ưu tiên sử dụng các thiết bị và vật liệu thân thiện với môi trường, tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng và chi phí vận hành.



BV Land luôn đặt trọng tâm vào việc bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty đã chủ động thực hiện các biện pháp để đảm bảo hoạt động theo hướng "xanh - sạch - bền vững", không thải ra các chất thải có hại và sử dụng nguyên vật liệu một cách cẩn trọng, đảm bảo an toàn cho sức khỏe con người.

07

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



b. Chính sách liên quan đến người lao động

Chính sách lương, thưởng và phúc lợi:

- Tại ngày 31/12/2025, số lượng nhân sự của Công ty đạt 63 người, mức lương trung bình đạt 21.500.000 VNĐ/người/tháng. Công ty đã ban hành đầy đủ Nội quy lao động, Quy chế lương thưởng và các quy định/ quy trình quản lý nhân sự. Lương, thưởng và các chế độ bảo hiểm, phúc lợi cho người lao động được chi trả đầy đủ, đúng hạn theo quy định pháp luật hiện hành và quy định của Công ty. Thông qua đó, đời sống của người lao động không ngừng được cải thiện và nâng cao cả về vật chất và tinh thần.

Văn hóa doanh nghiệp:

- Nhằm khuyến khích người lao động có thêm thời gian nghỉ ngơi và tái tạo sức lao động, Công ty đã điều chỉnh chế độ thời gian làm việc xuống còn 05 ngày/tuần (từ thứ 2 - thứ 6) đối với CBNV làm việc ở văn phòng. Bên cạnh đó, Công ty tổ chức khám sức khỏe cho CBNV định kỳ 01 lần/năm, tài trợ chi phí cho CBNV tham gia câu lạc bộ thể thao và tổ chức các hoạt động, cuộc thi nhằm khuyến khích CBNV rèn luyện sức khỏe và gắn kết cộng đồng.

Về môi trường làm việc:

- Về môi trường làm việc: Công ty xây dựng môi trường làm việc xanh - sạch - hiện đại, cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho người lao động. CBNV làm việc tại các dự án được bố trí nhà ở công vụ với đầy đủ trang thiết bị, vật dụng phục vụ nhu cầu ăn, ở, sinh hoạt hàng ngày. Tại các dự án, yếu tố "An toàn" luôn được Công ty đặt lên hàng đầu. CBNV của Công ty và nhân công của các nhà thầu làm việc tại dự án được trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động, được tập huấn định kỳ và thường xuyên về kiến thức an toàn lao động. Đồng thời, luôn có cán bộ thực hiện chức năng giám sát ATLĐ nhằm phát hiện và yêu cầu khắc phục kịp thời các tình huống mất an toàn. Thông qua đó, trong năm không xảy ra sự cố tai nạn lao động ở các dự án Công ty đang triển khai.

Đào tạo và phát triển nhân sự:

Chương trình đào tạo và phát triển nhân sự: Trong năm 2025, Công ty đã tổ chức 28 buổi đào tạo nội bộ, thời gian đào tạo trung bình/ nhân sự/ năm là 32,75 giờ/người/năm. Chương trình đào tạo nội bộ tập trung vào các hoạt động (i) đào tạo bổ sung kiến thức, kỹ năng; (ii) chia sẻ VHDN; (iii) workshop thảo luận chuyên đề; (iv) sinh hoạt đọc sách. Bên cạnh đó, Công ty phối hợp với Trường Đại học Ngoại thương tổ chức chương trình đào tạo "Quản lý cấp trung" với 16 buổi, kéo dài 6 tháng dành cho các cán bộ quản lý và nhân sự trẻ tiềm năng. Thông qua các hoạt động đào tạo, Công ty tiếp tục bồi dưỡng nâng cao năng lực của đội ngũ, phát hiện các nhân sự tiềm năng để quy hoạch bổ nhiệm lên các vị trí cao hơn và xây dựng thế hệ kế cận.



07

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



c. Trách nhiệm đối với cộng đồng, địa phương

BV Land luôn xác định là một doanh nghiệp có tinh thần trách nhiệm đối với xã hội, có ý thức cùng xây dựng và phát triển cộng đồng. Điều này đã được thể hiện thông qua các hoạt động của Công ty đồng hành với Quỹ thiện nguyện Trăng Xanh của Tập đoàn Bách Việt. Cùng với hoạt động trao học bổng định kỳ hàng tháng cho học sinh nghèo học giỏi, năm 2025 Quỹ đã tổ chức trao tặng bàn ghế, chung tay khắc phục hậu quả sau bão Matmo tại tỉnh Thái Nguyên; trao tặng quà, đồ dùng học tập cho học sinh trường THCS Mường Pồn (Điện Biên). Đặc biệt, thông qua chương trình Trăng Hy vọng, Quỹ đã xây dựng và trao tặng 01 cây cầu tại Bình Đại, Bến Tre; xây dựng và bàn giao trường mầm non Bản Khê 2 (Tuyên Quang); tổ chức các hoạt động trồng cây phủ xanh đất trống đồi trọc.



PHẦN



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	62
2. Tình hình tài chính	66
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý	68
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	65
5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty	70

01

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
SẢN XUẤT KINH DOANH

a. Vị thế cạnh tranh

BV Land và các đơn vị thành viên đang tập trung triển khai các dự án lớn tại Bắc Ninh, Phú Thọ và Thái Nguyên.

Bắc Ninh

Tại Bắc Ninh, BV Land hiện là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản có dấu ấn trong tỉnh với danh mục nhiều dự án khu đô thị và nhà ở đã triển khai như: Bách Việt Lake Garden, Areca Garden, Diamond Hill Bắc Giang, Bavella Green Park, góp phần tạo nhận diện thương hiệu với tệp khách hàng địa phương ổn định, gắn bó và luôn đồng hành cùng BV Land.

Thái Nguyên

Tại Thái Nguyên, BV Land đang trong giai đoạn mở rộng thị trường, bước đầu định vị thương hiệu thông qua dự án biểu tượng Diamond Hill Thái Nguyên. Qua đó, từng bước xây dựng hình ảnh doanh nghiệp phát triển dự án nhà ở chất lượng cao tại khu vực trung du phía Bắc.

Phú Thọ

Tại Phú Thọ, đơn vị thành viên là BV Invest đã triển khai thành công nhiều dự án như Bavella Lạc Ngàn, KĐT Nam Đồng Mạ, KĐT Trầm Sào. Hiện nay, BV Land cùng các thành viên liên danh đang triển khai giải phóng mặt bằng dự án KĐT Thanh Ba và có kế hoạch đầu tư thêm một số dự án khác trong thời gian tới.

So với các doanh nghiệp bất động sản cùng ngành đang hoạt động tại khu vực Bắc Ninh, Thái Nguyên như TNR Holdings, Danko Group hay Vingroup, BV Land được đánh giá là chủ đầu tư có lợi thế về sự am hiểu thị trường địa phương, khả năng phát triển các dự án đô thị và nhà ở phù hợp với nhu cầu thực của khách hàng tại các đô thị tỉnh và tỷ lệ lấp đầy tại các dự án BV Land phát triển được đánh giá cao.

Trong giai đoạn tới, với chiến lược tập trung vào các thị trường vệ tinh đang đô thị hóa nhanh, doanh nghiệp có cơ hội duy trì và củng cố lợi thế cạnh tranh với các chủ đầu tư khác trên thị trường. Đồng thời, việc tiếp tục phát triển các dự án quy mô, có tính biểu tượng và hình thành cộng đồng cư dân bền vững sẽ là yếu tố quan trọng giúp BV Land nâng cao vị thế và mở rộng thị phần tại khu vực.



01

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



b. Đánh giá tổng quan tình hình hoạt động của Công ty

Năm 2025, Công ty đánh dấu bước chuyển biến mạnh về quy mô, hiệu quả và chất lượng tài sản, củng cố vững chắc nền tảng tài chính, tối ưu danh mục đầu tư và tạo tiền đề cho tăng trưởng bền vững trong các năm tiếp theo.

Kết quả kinh doanh tăng trưởng vượt bậc với doanh thu thuần đạt 1.470,1 tỷ đồng (+83%) và lợi nhuận sau thuế đạt 369,6 tỷ đồng (+1.984%). Động lực chính đến từ mảng phát triển bất động sản, trong đó dự án Bavella Green Park đã bàn giao 198 sản phẩm, đóng góp chủ yếu vào doanh thu và lợi nhuận.

Hoạt động bán hàng dự án ghi nhận tốc độ hấp thụ tích cực trong 6 tháng đầu năm, tuy nhiên có xu hướng chững lại trong 6 tháng cuối năm, dẫn đến kết quả kinh doanh cả năm chưa đạt kế hoạch đề ra.

Song song với hoạt động cốt lõi, Công ty và các đơn vị thành viên đẩy mạnh mở rộng danh mục đầu tư thông qua các hoạt động góp vốn và nhận chuyển nhượng vốn, trên cơ sở đánh giá thận trọng về pháp lý, tiềm năng và hiệu quả sinh lời, nhằm tạo dư địa tăng trưởng trung và dài hạn.

Cuối tháng 11/2025, Công ty đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tái tập trung vào các lĩnh vực có biên lợi nhuận cao.

Doanh thu thuần	1.470,1 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	369,6 tỷ đồng



c. Những tiến bộ, kết quả tích cực đã đạt được

Trong công tác quản trị điều hành: Công ty đã hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị nội bộ, cải tiến quy trình làm việc tinh gọn và hiệu suất, kiện toàn đội ngũ nhân sự Lãnh đạo và quản lý.

Về quản trị thương hiệu:

Công ty đã xây dựng và ban hành Kế hoạch tái định vị thương hiệu BV Land giai đoạn 2025-2030. Theo đó, các đặc tính thương hiệu BV Land và thương hiệu các dòng sản phẩm được xác định rõ ràng và thống nhất trong một kế hoạch phát triển thương hiệu tổng thể, như một bước đi tất yếu nhằm mở rộng không gian phát triển, định hình rõ cá tính thương hiệu và khẳng định BV Land là Nhà phát triển bất động sản cao cấp hàng đầu với các sản phẩm mang đậm giá trị bền vững - nhân văn - bản sắc.

Trong công tác kinh doanh:

Công ty đã xây dựng được Ban Kinh doanh hoạt động chuyên nghiệp, hiệu quả và hệ thống đại lý bán hàng chiến lược đồng hành và gắn bó với Công ty. Hoạt động chăm sóc khách hàng trong năm có sự cải thiện lớn về quy trình thủ tục và chất lượng công việc, được khách hàng đánh giá cao. Bộ phận Marketing - Truyền thông - Thương hiệu do Ban Kinh doanh phụ trách hoạt động ngày càng tích cực, hiệu quả, chuyên nghiệp.

Trong công tác nhân sự:

Hoạt động đào tạo là một điểm sáng trong năm 2025 với nhiều chương trình đào tạo phong phú, đa dạng đáp ứng nhu cầu công việc và phát triển năng lực của mỗi CBNV. Thông qua các hoạt động đào tạo, Công ty đã tạo dựng môi trường học tập liên tục, thúc đẩy CBNV chủ động trong học tập và chia sẻ kiến thức. Các hoạt động văn hóa doanh nghiệp được Công ty chú trọng, phát triển và ngày càng có bản sắc, chiều sâu, được cán bộ nhân viên tham gia đóng góp tích cực, tự hào về tổ chức.

02

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



a. Tình hình tài sản

- Tổng tài sản hợp nhất đạt 2.545,5 tỷ đồng, tăng 42% so với năm 2024, trong đó các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư tài chính khác tăng mạnh, thể hiện rõ định hướng mở rộng hoạt động đầu tư và gia tăng giá trị dài hạn. Các chỉ tiêu sinh lời cải thiện rõ rệt, với tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu đạt 25,1%, ROE đạt 25,7% và ROA đạt 17,1%, cho thấy hiệu quả sử dụng vốn và tài sản được nâng cao.

- Về cơ cấu tài sản, với đặc thù ngành nghề kinh doanh bất động sản, hàng tồn kho tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản ngắn hạn và tăng mạnh so với đầu năm, tương ứng với quy mô các dự án được triển khai. Hiệu quả hoạt động được cải thiện, vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản đều tăng so với năm 2024, cho thấy tốc độ tiêu thụ sản phẩm được đẩy nhanh và hiệu quả khai thác tài sản được nâng cao. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán tiếp tục duy trì ở mức an toàn, với hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 3,00 lần và hệ số thanh toán nhanh đạt 1,59 lần.

b. Tình hình nợ phải trả

- Tổng nợ phải trả năm 2025 đạt 956,6 tỷ đồng, tăng 92% so với năm trước, chủ yếu là các khoản vay ngân hàng nhằm đảm bảo nguồn lực triển khai các dự án trọng điểm như Bavella Green Park và Diamond Hill Thái Nguyên. Việc gia tăng vay nợ nằm trong định hướng chủ động cơ cấu lại nguồn vốn, sử dụng đòn bẩy tài chính để tài trợ cho hoạt động đầu tư và phát triển.

- Trong năm, Công ty đã hoàn thành chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông, qua đó nâng vốn góp chủ sở hữu lên 894,1 tỷ đồng, góp phần tăng cường năng lực tài chính, triển khai dự án trong giai đoạn tiếp theo.

- Các chỉ tiêu cơ cấu vốn như hệ số nợ trên tổng tài sản (0,38 lần) và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu (0,60 lần) cho thấy mức độ sử dụng đòn bẩy tài chính có gia tăng, tuy nhiên vẫn được kiểm soát trong ngưỡng an toàn.



03

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC,
CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

- Sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 phê duyệt, Công ty đã chuyển đổi mô hình tổ chức hoạt động theo điểm b khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp, gồm (i) Đại hội đồng cổ đông, (ii) Hội đồng quản trị, (iii) Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị và (iv) Ban Tổng giám đốc. Nhằm nâng cao hiệu quả và hỗ trợ hoạt động của UBKT trong công tác kiểm tra, giám sát, Công ty đã kiện toàn nhân sự Ban Kiểm toán nội bộ, bổ nhiệm Trưởng Ban và Kiểm toán viên.

- Về chính sách quản lý:

+ Công ty đã cải tiến hoạt động giao việc và đánh giá kết quả công việc theo KPI, đảm bảo các tiêu chí được xây dựng gắn liền với Mục tiêu cam kết năm của Công ty/ Phòng/Ban và từng cá nhân, có khả năng đo lường và đánh giá được. Kết quả KPI là cơ sở để đánh giá xếp loại lương hàng tháng và khen thưởng, đánh giá nhân sự. Thông qua đó, Công ty khuyến khích CBNV và các Ban chuyên môn không ngừng cải tiến công việc, nâng cao hiệu quả và hiệu suất;

+ Ban Tổng giám đốc giao việc và nắm bắt kết quả công việc thông qua các cơ chế họp định kỳ hàng tuần, báo cáo kết quả công việc định kỳ tuần/tháng/quý/năm và các nhóm trao đổi công việc nhằm đưa ra các chỉ đạo và cập nhật kết quả công việc nhanh chóng, kịp thời.



04

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

- Trong tương lai, BV Land tiếp tục tập trung nguồn lực hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản với mục tiêu là thương hiệu bất động sản cao cấp, kiến tạo cộng đồng sống nhân văn, bền vững và giàu bản sắc.

- Để đạt mục tiêu đó, bên cạnh các thị trường truyền thống như Bắc Ninh, Phú Thọ, Thái Nguyên, Hà Nội, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các hoạt động M&A, tìm kiếm phát triển thêm dự án và mở rộng thương hiệu tại các tỉnh/thành khác. Về cơ cấu sản phẩm, Công ty tiếp tục tập trung phát triển các dự án nhà ở có nhu cầu ở thực, đồng thời lên kế hoạch mở rộng thêm các loại hình sản phẩm mới như bất động sản công nghiệp, văn phòng cho thuê, khách sạn, nghỉ dưỡng, sân golf để đa dạng hóa loại hình sản phẩm và phân hóa rủi ro do biến động theo chu kỳ của thị trường bất động sản cũng như biến động của nền kinh tế.

- Bên cạnh đó, Công ty đã trình ĐHĐCĐ thường niên 2026 thông qua kế hoạch phát hành 50.000.000 cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho các nhà đầu tư để tăng cường nguồn lực, chuẩn bị cho các dự án lớn sắp triển khai. Đồng thời, xây dựng kế hoạch niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE để mở rộng khả năng huy động vốn và thu hút các nhà đầu tư, nâng cao sự minh bạch và hiệu quả trong công tác quản trị điều hành, tăng độ nhận diện thương hiệu Công ty tới đối tác, khách hàng và các nhà đầu tư.

05

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM
VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY**

- Ban Tổng giám đốc đánh giá Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về môi trường, không để xảy ra các hành vi vi phạm pháp luật bị xử phạt và các sự cố gây ảnh hưởng tới môi trường.

- Đối với người lao động, Công ty đã thực hiện đầy đủ các chế độ lương thưởng, phúc lợi đối với người lao động; không xảy ra các tranh chấp giữa Công ty và người lao động. Công ty được người lao động đánh giá cao về môi trường làm việc, chế độ phúc lợi và văn hóa doanh nghiệp.

- Đối với cộng đồng địa phương, Công ty đã thể hiện là doanh nghiệp có trách nhiệm thông qua việc tuân thủ các quy định pháp luật, tuân thủ các nghĩa vụ về thuế và chung tay đóng góp với cộng đồng địa phương thông qua các hoạt động tài trợ, thiện nguyện của Công ty và CBNV trong Công ty.



PHẦN IV

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	74
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty	76
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	78



01

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2025, Hội đồng quản trị cùng Ban Điều hành đã xây dựng và trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt kế hoạch tăng trưởng mạnh mẽ so với năm 2024 với niềm tin về một số dự án sẽ hoàn thành thủ tục pháp lý để khởi công và các dự án đang triển khai sẽ đủ điều kiện bán hàng, ghi nhận doanh thu. Kết quả 2025 cho thấy, với sự nghiên cứu và chuẩn bị kỹ lưỡng, chuyên nghiệp trong công tác phát triển sản phẩm và bán hàng, các dự án được mở bán trong năm như KĐT M Bavella Green Park và dự án Chung cư Diamond Hill Thái Nguyên đều ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực, nhờ đó doanh thu và lợi nhuận của Công ty cùng với các đơn vị thành viên trong nhóm Bất động sản đều đã đạt được mức tăng trưởng rất cao so với năm 2024 và tiệm cận với kế hoạch đã được ĐHCĐ phê duyệt.

Hội đồng quản trị đánh giá năm 2025 Công ty đã có những bước tiến lớn với những kết quả cụ thể trong công tác quản trị điều hành và các mặt hoạt động, bao gồm (i) tài chính - kế toán; (ii) kinh doanh; (iii) truyền thông - thương hiệu; (iv) quản trị nhân sự; (v) kiểm toán nội bộ; (vi) đấu thầu mua sắm; (vii) đầu tư; (viii) quản lý dự án. Đối với trách nhiệm môi trường và xã hội, Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về môi trường trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, đã triển khai các hoạt động để thực hành tiết kiệm sử dụng tài nguyên và tránh lãng phí, trở thành doanh nghiệp có trách nhiệm đối với cộng đồng thông qua các hoạt động thiện nguyện cùng Quỹ Trăng Xanh.

Tuy nhiên, công tác thủ tục đầu tư & phát triển dự án còn chậm tiến độ, chưa đạt kế hoạch đề ra. Hội đồng quản trị nhận định thủ tục đầu tư và phát triển dự án là hoạt động then chốt ảnh hưởng trực tiếp tới kế hoạch sản xuất kinh doanh và định hướng phát triển của Công ty. Do đó, trong năm 2026 và các năm tiếp theo, Công ty sẽ bổ sung thêm nguồn lực, nâng cao chất lượng nhân sự và cải tiến phương thức làm việc để nâng cao hiệu quả hoạt động.



02

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Năm 2025, Hội đồng quản trị cùng Ban Điều hành đã xây dựng và trình Đại HĐQT đánh giá cao hiệu quả hoạt động của Ban TGD. Ban TGD đã điều hành hoạt động SXKD hàng ngày nhanh chóng, kịp thời, đảm bảo thực hiện đúng các quyền và nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Đặc biệt, HĐQT ghi nhận sự chú trọng của Ban TGD đối với công tác quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ, phát triển thương hiệu, xây dựng VHDN, quy hoạch - đào tạo và phát triển nhân sự. Thông qua đó, chuẩn bị nguồn lực cho tăng trưởng bứt phá trong giai đoạn tới và sự phát triển bền vững của Công ty.



02

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG
CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Năm 2025, Hội đồng quản trị cùng Ban Điều hành đã xây dựng và trình Đại HĐQT đánh giá cao hiệu quả hoạt động của Ban TGD. Ban TGD đã điều hành hoạt động SXKD hàng ngày nhanh chóng, kịp thời, đảm bảo thực hiện đúng các quyền và nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Đặc biệt, HĐQT ghi nhận sự chú trọng của Ban TGD đối với công tác quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ, phát triển thương hiệu, xây dựng VHDN, quy hoạch - đào tạo và phát triển nhân sự. Thông qua đó, chuẩn bị nguồn lực cho tăng trưởng bứt phá trong giai đoạn tới và sự phát triển bền vững của Công ty.



03

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2026, dự báo tăng trưởng GDP toàn cầu tiếp tục tăng trưởng chậm, dao động từ khoảng 2,6% - 3,3%, phản ánh sự phân hóa và rủi ro từ nợ công, chủ nghĩa bảo hộ thương mại, chiến tranh và biến động chính trị. Trong bối cảnh đó, Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng cao từ 10% trở lên với các động lực tăng trưởng đến từ các động lực truyền thống và các động lực mới như kinh tế số - xanh - tuần hoàn.

Thị trường bất động sản được dự báo sẽ chịu ảnh hưởng lớn từ nguồn cung dồi dào, lãi suất ngân hàng tăng cao và siết chặt tín dụng của Ngân hàng Nhà nước. Tuy nhiên, thị trường vẫn có nhiều cơ hội cho các nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, thực chất và đáp ứng tốt nhu cầu của khách hàng.

Với nền tảng năng lực đã được tích lũy và các dự án đang triển khai/ sắp triển khai trong thời gian tới, Hội đồng quản trị đặt mục tiêu tăng trưởng cao về doanh thu và lợi nhuận (riêng và hợp nhất), tối thiểu trên 22%. Để đạt được mục tiêu đó, HĐQT xác định sẽ đồng hành chặt chẽ cùng Ban Điều hành để triển khai thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

01

Cùng với các đơn vị thành viên như BV Invest, Areca Việt Nam bán hết cơ bản các sản phẩm dự án Bavella Green Park, Diamond Hill Thái Nguyên, NOXH Parc Ville. Đối với dự án Diamond Hill Bắc Giang, tập trung giải quyết các vướng mắc trong công tác cấp sổ để mở bán các sản phẩm thương mại khối đế và shophouse thấp tầng. Đối với dự án Diamond Hill Thái Nguyên, hoàn thành thi công đúng tiến độ, đảm bảo đủ điều kiện nghiệm thu, bàn giao trong năm 2026 và được ghi nhận một phần doanh thu.

02

Thực hiện thủ tục pháp lý dự án đầu tư, khởi công dự án theo đúng tiến độ; đồng thời tìm kiếm phát triển thêm các dự án mới, mở rộng quỹ đất cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

03

Thực hiện đồng bộ các giải pháp phát triển thương hiệu Công ty và thương hiệu từng dòng sản phẩm dự án. Thông qua đó, tăng cường nhận diện và uy tín thương hiệu BV Land với định vị là Nhà phát triển bất động sản cao cấp, kiến tạo không gian sống bền vững, nhân văn, bản sắc.

04

Xây dựng mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, tìm kiếm thêm các kênh huy động vốn với chi phí vốn hợp lý, chuẩn bị đủ nguồn vốn cho các dự án đầu tư.

05

Tiếp tục củng cố phát huy hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý chất lượng, quản trị rủi ro.

06

Tiếp tục kiên trì thực hiện các chương trình kế hoạch nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và hiệu suất lao động, xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo chiều sâu nhằm gắn kết niềm tin của CBNV với các giá trị VHDN của Công ty.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục thực hiện các chương trình nâng cao năng lực lãnh đạo cho các thành viên Hội đồng quản trị, cải tiến cách thức tổ chức các chương trình nghị sự và lấy ý kiến của thành viên HĐQT để nâng cao chất lượng ra quyết định.

Đồng thời, tăng cường trao đổi, phối hợp giữa Hội đồng quản trị với Ủy ban kiểm toán và các thành viên trong Ban Điều hành.

Thông qua đó, hướng tới xây dựng quản trị công ty hiện đại phù hợp với các tiêu chuẩn, hướng dẫn thực hành và thông lệ tốt về quản trị Công ty, nhằm tăng sự minh bạch trong công tác quản trị, bảo vệ Công ty và lợi ích của cổ đông trước những biến động của môi trường kinh doanh và tạo niềm tin cho cổ đông, nhà đầu tư.



PHẦN V

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị	82
2. Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán	87
3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán	88



01

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

a. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết do Công ty phát hành	Chức danh thành viên HĐQT & quản lý tại Công ty khác
Ông Nguyễn Tân Thành	Chủ tịch HĐQT	1,5% (tương ứng 1.342.807 cổ phần)	- Phó Chủ tịch HĐQT CT CP Tập đoàn Bách Việt - Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần BV Invest - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BV Asset
Ông Lý Tuấn Anh	Thành viên HĐQT/ Tổng giám đốc	0,11% (tương ứng 100.000 cổ phần)	- Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BV Invest - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai - Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tu bổ di tích Trung ương
Bà Vũ Thị Hà	Thành viên HĐQT/ Thành viên UBKT trực thuộc HĐQT	0%	- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chè Mỹ Lâm - Trưởng Ban KTNB Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt - Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần BV Life, Công ty Cổ phần BV Asset, Công ty Cổ phần BV Education, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam, Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai - Thành viên BKS Công ty Cổ phần BV Invest, Công ty Cổ phần Tu bổ di tích Trung ương
Bà Khương Hải Ninh	Thành viên HĐQT/ P. Tổng giám đốc	0%	Không có
Ông Phạm Trọng Bình	Thành viên HĐQT độc lập/ Chủ tịch UBKT trực thuộc HĐQT	0%	

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Không có



c. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thể hiện sự tham gia tích cực và trách nhiệm cao trong mọi cuộc họp, đồng thời đóng góp ý kiến sâu sắc bằng văn bản đối với các vấn đề quan trọng. Mỗi thành viên Hội đồng quản trị đã phát huy tối đa vai trò của mình để đảm bảo mọi quyết định đều hướng tới lợi ích của cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành 32 Nghị quyết để thông qua các nội dung quan trọng như (i) báo cáo và kế hoạch SXKD định kỳ hàng quý; (ii) kế hoạch, nội dung chương trình và tài liệu hợp ĐHĐCĐ; (iii) các giao dịch với các bên liên quan; (iv) bổ nhiệm và miễn nhiệm nhân sự; (v) triển khai phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức cho cổ đông; (vi) các hoạt động đầu tư, phát triển dự án; (vii) thoái vốn và không còn là công ty mẹ của Công ty Cổ phần SXTMDV Đồng Nai. Cụ thể như sau:

STT	Số văn bản	Ngày họp	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ/HĐQT-BVL	20/01/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua báo cáo của TGD về kết quả hoạt động SXKD Quý IV/2024 và kế hoạch hoạt động SXKD Quý I/2025	100%
2	02/2025/NQ/HĐQT-BVL	04/03/2025	Nghị quyết HĐQT v/v chấp thuận ký kết Phụ lục hợp đồng tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng Diamond Hill Thái Nguyên	100%
3	03/2025/NQ/HĐQT-BVL	06/03/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua ngày chốt DSCĐ dự hợp ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
4	03A/2025/NQ/HĐQT-BVL	07/03/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua giá bán đợt 01 các sản phẩm đất nền của dự án KĐTMT phía Tây Đình Trì – TP Bắc Giang	100%
5	04/2025/NQ/HĐQT-BVL	18/03/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua việc ký kết Hợp đồng quản lý bán hàng dự án KĐTMT phía Tây Đình Trì, thành phố Bắc Giang (có tên thương mại là Bavella Green Park) với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam	100%
6	05/2025/NQ/HĐQT-BVL	19/03/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua ký kết Hợp đồng nguyên tắc cung cấp thép và vật tư xây dựng các loại cho dự án Diamond Hill Thái Nguyên với Công ty Cổ phần BV Life	100%
7	06/2025/NQ/HĐQT-BVL	21/03/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư KĐTMT phía Tây Đình Trì	100%
8	07/2025/NQ/HĐQT-BVL	31/03/2025	NNghị quyết HĐQT v/v bổ nhiệm lại ông Nguyễn Đức Lưu giữ chức vụ Kế toán trưởng công ty	100%
9	08/2025/NQ/HĐQT-BVL	02/04/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
10	09/2025/NQ/HĐQT-BVL	14/04/2025	Nghị quyết HĐQT v/v tham gia góp vốn thành lập doanh nghiệp và cử người đại diện quản lý phần vốn góp	100%
11	10/2025/NQ/HĐQT-BVL	15/04/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua góp vốn bổ sung dự án KĐTMT phía Tây Đình Trì để thực hiện dự án đầu tư KĐTMT phía Tây Đình Trì, thành phố Bắc Giang	100%
12	10A/2025/NQ/HĐQT-BVL	21/04/2025	Nghị quyết HĐQT v/v thông qua giá bán Đợt 01 các sản phẩm nhà thô của dự án Tây Đình Trì, TP Bắc Giang	100%

01

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

d. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Ông Phạm Trọng Bình tham dự 100% các cuộc họp do Hội đồng quản trị tổ chức và lấy ý kiến. Đã nghiên cứu kỹ lưỡng các tài liệu trước khi tham dự cuộc họp, đồng thời đưa ra nhiều ý kiến đóng góp thiết thực đối với HĐQT về bối cảnh kinh tế - chính trị - xã hội, tình hình thị trường và các cơ hội đầu tư, phương pháp quản trị điều hành, đặc biệt các nội dung liên quan tới quản trị tài chính, quản trị rủi ro.



e. Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị Công ty

Họ và tên	Chương trình tham dự
Bà Khương Hải Ninh	Chương trình đào tạo dành cho Lãnh đạo và quản lý cấp trung do Công ty kết hợp với trường Đại học Ngoại thương tổ chức
Bà Vũ Thị Hà	Quản trị rủi ro theo chuẩn COSO Chuẩn mực kiểm toán nội bộ theo chuẩn quốc tế CIA



02

BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

a. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát giải thể và miễn nhiệm tất cả các thành viên kể từ ngày 25/04/2025 căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025. Các thành viên và số lượng cuộc họp của Ban trong năm 2025 gồm:

Thành viên BKS	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành	Số lượng cuộc họp
Bà Vũ Thị Hà	Trưởng ban	0%	01/01
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên	0%	01/01
Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Thành viên	0%	01/01

b. Ủy ban kiểm toán

Thành viên BKS	Chức vụ	Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết do Công ty phát hành	Số lượng cuộc họp
Ông Phạm Trọng Bình	Chủ tịch UBKT	0%	02/02
Bà Vũ Thị Hà	Thành viên	0%	02/02

Trong năm 2025, UBKT đã tổ chức 02 cuộc họp để thông qua kế hoạch công việc và báo cáo, đánh giá các chương trình làm việc thuộc chức năng, nhiệm vụ của mình. Trong quá trình hoạt động, UBKT đã đưa ra các khuyến nghị, giải pháp hiệu quả đối với HĐQT và Ban Điều hành về các vấn đề như xây dựng hệ thống quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ hiệu quả; đánh giá đối với các giao dịch với các bên liên quan....

03

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Xem trong Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán - trang 30

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Xem trong Báo cáo quản trị Công ty năm 2025

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

Xem trong Báo cáo quản trị Công ty năm 2025

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về quản trị công ty. Trong năm Công ty không giao dịch cổ phiếu quỹ.

PHẦN VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- | | |
|--|----|
| 1. Ý kiến kiểm toán | 90 |
| 2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán | 91 |

01

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA)

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 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.

02

Ý kiến kiểm toán

Xem trên website Công ty tại:
<https://bvlant.vn/danh-muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh/>





CÔNG TY CỔ PHẦN BV LAND

Trụ sở chính : Số 92 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội
VPGD : Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội
Số điện thoại : 0243.556.0999 | Website : bvland.vn

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY

**Tổng Giám đốc
Lý Tuấn Anh**

