

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2025



Hà Nội – Tháng 10 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 – 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Bảng cân đối kế toán	4 – 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 – 33

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (dưới đây được gọi là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (đổi tên từ Công ty cổ phần Big Invest Group), tiền thân là Công ty cổ phần Thiết bị công nghệ Nam Sơn, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108045831 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/11/2017, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 12/08/2025 về vốn điều lệ, địa chỉ công ty, địa chỉ liên lạc của người đại diện theo pháp luật theo địa giới hành chính mới của Công ty cũng đã được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 12 ngày 12/08/2025 là 159.895.300.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi chín tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu ba trăm nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch trên sàn Upcom với mã cổ phiếu BIG.

Trụ sở chính của Công ty tại số 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt kỳ tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch	
Ông Kiều Văn Khoa	Thành viên	Miễn nhiệm từ 27/04/2025
Bà Trần Thị Mưa Thao	Thành viên	Bổ nhiệm từ 27/04/2025
Ông Võ Thuận Hòa	Thành viên độc lập	

Ban Điều hành

Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng ban Kiểm soát	
Ông Triệu Hiếu Khánh	Thành viên Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm từ 27/04/2025
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm từ 27/04/2025
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên Ban Kiểm soát	

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính và đảm bảo báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 30/09/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Điều hành Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Điều hành Công ty xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị,



Võ Phi Nhật Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		215,628,932,445	230,437,536,353
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	28,646,073,641	33,196,042,677
1. Tiền	111		27,646,073,641	33,196,042,677
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,000,000,000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		158,651,735,436	159,490,389,495
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	24,692,456,094	133,149,298,821
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	133,918,845,540	15,836,998,811
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	40,433,802	10,504,091,863
IV. Hàng tồn kho	140		28,171,337,755	37,587,349,260
1. Hàng tồn kho	141	5.7	28,171,337,755	37,587,349,260
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		159,785,613	163,754,921
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	156,785,613	160,754,921
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	3,000,000	3,000,000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		135,645,022,060	128,591,985,255
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1,500,000,000	640,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	1,500,000,000	640,000,000
II. Tài sản cố định	220		112,422,429,921	75,471,789,555
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	47,625,329,921	30,224,789,555
- Nguyên giá	222		51,511,312,409	32,383,703,091
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3,885,982,488)	(2,158,913,536)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	64,797,100,000	45,247,000,000
- Nguyên giá	228		64,902,641,800	45,352,541,800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(105,541,800)	(105,541,800)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.8	20,466,379,496	20,748,592,145
- Nguyên giá	231		21,407,088,327	21,407,088,327
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(940,708,831)	(658,496,182)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.5	-	30,896,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	30,896,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,256,212,643	835,603,555
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	1,256,212,643	835,603,555
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		351,273,954,505	359,029,521,608

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		184,630,907,861	195,982,112,785
I. Nợ ngắn hạn	310		134,549,593,861	169,822,112,785
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	15,553,430,934	128,364,733,407
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	6,250,400,187	1,253,561,500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	1,725,953,359	2,178,975,647
4. Phải trả người lao động	314		478,578,000	293,638,087
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	441,265,506	260,536,368
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	324,088,889	164,667,776
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	109,775,876,986	37,306,000,000
II. Nợ dài hạn	330		50,081,314,000	26,160,000,000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	210,000,000	210,000,000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	49,871,314,000	25,950,000,000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		166,643,046,644	163,047,408,823
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	166,643,046,644	163,047,408,823
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		159,895,300,000	150,846,890,000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6,747,746,644	12,200,518,823
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3,152,108,823	2,396,045,124
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3,595,637,821	9,804,473,699
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		351,273,954,505	359,029,521,608

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng

Chủ tịch HĐQT



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III kết thúc ngày 30/09/2025

Chi tiêu	MS	TM	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	83,255,892,932	79,557,836,455	291,949,676,850	185,652,768,886
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		83,255,892,932	79,557,836,455	291,949,676,850	185,652,768,886
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	75,918,528,053	80,174,994,439	274,698,641,499	186,064,756,341
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7,337,364,879	(617,157,984)	17,251,035,351	(411,987,455)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	4,691,152	137,110	448,835,768	4,765,970
7. Chi phí tài chính	22	6.5	3,047,168,918	1,547,074,765	7,128,305,269	4,599,231,629
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3,047,168,918	1,547,074,765	7,128,305,269	4,599,231,629
8. Chi phí bán hàng	25	6.6	863,834,557	525,383,283	1,689,992,239	1,424,477,995
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	1,616,882,158	860,759,624	4,248,601,963	2,735,783,291
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,814,170,398	(3,558,238,546)	4,632,971,648	(9,166,714,400)
11. Thu nhập khác	31	6.7	42,500,000	1,027,000	42,500,000	1,027,000
12. Chi phí khác	32	6.7	168,241,253	92,678,192	180,924,372	445,636,401
13. Lợi nhuận khác	40		(125,741,253)	(91,651,192)	(138,424,372)	(444,609,401)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,688,429,145	(3,641,889,738)	4,494,547,276	(9,611,323,801)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	337,685,829	-	898,909,455	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,350,743,316	(3,641,889,738)	3,595,637,821	(9,611,323,801)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	6.10	84	(728)	225	(1,922)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	6.11	43	(241)	116	(637)

Người lập biểu

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2025

Chức vụ: HĐQT

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

Quý III kết thúc ngày 30/09/2025

Chi tiêu	MS	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4,494,547,276	(9,611,323,801)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2,009,281,601	1,970,465,157
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5,580,871)	(4,765,970)
- Chi phí lãi vay	06		7,128,305,269	4,599,231,629
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13,626,553,275	(3,046,392,985)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3,521,345,941)	(23,494,065,174)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9,416,011,505	4,363,235,004
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(107,233,575,755)	(454,277,511)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(416,639,780)	(795,347,822)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	4,942,402,500
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6,993,141,227)	(4,772,357,218)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,542,893,652)	(1,352,599,326)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(96,665,031,575)	(24,609,402,532)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(38,677,709,318)	-
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(8,000,000,000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		34,396,000,000	13,131,000,000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,580,871	503,457
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4,276,128,447)	5,131,503,457
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		183,392,113,149	175,944,337,900
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(87,000,922,163)	(130,464,757,592)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		96,391,190,986	45,479,580,308
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(4,549,969,036)	26,001,681,233
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	33,196,042,677	12,249,190,526
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	5.1	<u>28,646,073,641</u>	<u>38,250,871,759</u>

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng

Lê Văn Hùng



Võ Phi Nhật Huy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (đổi tên từ Công ty cổ phần Big Invest Group), tiền thân là Công ty cổ phần Thiết bị công nghệ Nam Sơn, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108045831 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/11/2017, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 12/08/2025 về vốn điều lệ, địa chỉ công ty, địa chỉ liên lạc của người đại diện theo pháp luật theo địa giới hành chính mới của Công ty cũng đã được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 12 ngày 12/08/2025 là 159.895.300.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi chín tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu ba trăm nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch trên sàn Upcom với mã cổ phiếu BIG.

Trụ sở chính của Công ty tại số 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2025 là 39 người trong đó cán bộ quản lý là 06 người (Tại ngày 31/12/2024, tổng số nhân viên là 21 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt); Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Lắp đặt hệ thống điện; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Dịch vụ lưu trữ ngắn ngày; Bán buôn kim loại và quặng kim loại, Chi tiết: Trừ bán buôn kim loại quý và đá quý; Bán buôn đồ uống; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Sửa chữa thiết bị khác; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, Chi tiết: Loại trừ định giá, đấu giá bất động sản; Cung ứng và quản lý nguồn lao động, Chi tiết: Trừ hoạt động đưa lao động ra nước ngoài; Quảng cáo, Chi tiết: Trừ quảng cáo thuốc lá; Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa, Chi tiết: Trừ đấu giá và không bao gồm thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền phân phối; Chuẩn bị mặt bằng, Chi tiết: Trừ hoạt động nổ mìn; Lắp trình máy vi tính, Chi tiết: Cung cấp thiết bị vi mạch; Sản xuất bi, bánh răng, hộp số, các bộ phận điều khiển và truyền chuyển động; Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính; Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính, Chi tiết: Dịch vụ tư vấn liên quan tới lắp đặt phần cứng; Dịch vụ phần mềm; Dịch vụ xử lý dữ liệu; Dịch vụ cơ sở dữ liệu; Dịch vụ duy tu và bảo dưỡng máy móc và thiết bị văn phòng bao gồm cả máy tính; Các dịch vụ máy tính khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan, Chi tiết: Dịch vụ xử lý dữ liệu; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp; Xuất bản phần mềm, Chi tiết: Sản xuất phần mềm; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, Chi tiết: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Khảo sát, thiết kế công trình giao thông; Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật. Giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp, công trình đường bộ, thủy lợi. Thẩm tra thiết kế và dự toán. Tư vấn lập dự án đầu tư, quản lý dự án, lập và đánh giá hồ sơ mời thầu các công trình xây dựng; Xây dựng nhà không để ở; Tổ chức giới thiệu và xác tín thương mại; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu, Chi tiết: Huấn luyện, đào tạo kinh doanh; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển, Chi tiết: (trừ máy bay, hành khí cầu); Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê, Chi tiết: Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng;

HUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp lạnh, máy lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản); Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không hoạt động tại trụ sở); Bán buôn gạo, lúa mì, hạt ngũ cốc khác, bột mì (không hoạt động tại trụ sở); Bán buôn thực phẩm, Chi tiết: Bán buôn cà phê; Bán buôn tổng hợp, Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; Bán buôn tổng hợp; Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu, chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư; Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật); Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp; Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp; Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc láo trong các cửa hàng chuyên doanh; Sản xuất cà phê; Cho thuê tài sản vô hình phi tài chính; Đại lý du lịch; Điều hành tour du lịch; Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Xây dựng nhà để ở; Xây dựng công trình điện; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Phá dỡ; Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh; Cơ sở lưu trú khác; Sản xuất điện; Trồng cây ăn quả; Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm; Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm; Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm; Chăn nuôi trâu, bò và sản xuất giống trâu, bò; Chăn nuôi gia cầm; Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp; Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa; Gia công cơ khí; Xử lý và tráng phủ kim loại; Xây dựng công trình đường sắt; Xây dựng công trình đường bộ; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng; Dịch vụ đồ uống (trừ hoạt động quán bar và quán giải khát có khiêu vũ); Chế biến và bảo quản rau quả; Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tẻ bện; Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Sản xuất bao bì bằng gỗ; Sản xuất bột giấy, giấy và bìa; Sản xuất giấy nhám, bìa nhám, bao bì từ giấy và bìa; Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đâu...

Hoạt động chính của Công ty trong năm bao gồm kinh doanh vật liệu xây dựng, nông sản, tư vấn môi giới, cho thuê bất động sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc của Công ty tính đến ngày 30/09/2025 bao gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh	Số 94 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh tại TP Đà Nẵng (*)	Số 26 Phan Huy Thực, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh tại Lào Cai	Số 503 - 505 Hoàng Liên, phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai
Văn phòng đại diện tại Hà Nội (*)	Số 68, phố Trần Thái Tông, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Văn phòng đại diện tại Đà Nẵng	Số 24 Chính Hữu, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng
Địa điểm kinh doanh Trung Sơn	Số 35-37 Đường số 4, xã Bình Hưng, thành phố Hồ Chí Minh

(*): Chi nhánh Đà Nẵng và Văn phòng đại diện tại Hà Nội đang làm thủ tục đóng mã số thuế nhưng chưa hoàn tất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty đang thực hiện thủ tục góp vốn công ty con theo các Nghị quyết hội đồng quản trị số 1507/2025/NQ/BIG-HĐQT, số 0108/2025/NQ/BIG-HĐQT, và số 1109/2025/NQ/BIG-HĐQT. Đến hết ngày 30/09/2025 thủ tục góp vốn tại các công ty con chưa hoàn tất.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Báo cáo tài chính quý III của Công ty được lập cho kỳ kế toán 9 tháng từ ngày 01/01 đến ngày 30/09.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Điều hành nhưng số liệu thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty sau ngày Công ty đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại hoặc bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

Tài sản cố định được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của từng nhóm tài sản cố định như sau:

	<u>Thời gian khấu hao</u>
Nhà cửa, Vật kiến trúc	06 - 25 năm
Phương tiện vận tải	06 - 12 năm

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất và phần mềm máy vi tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 03 năm.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài tại số 503 - 505 Hoàng Liên, Phường Lão Cai, tỉnh Lào Cai và số 31-53 đường Trần Quang Khải, phường Cái Khế, Cần Thơ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Công ty không thực hiện tính hao mòn đối với tài sản cố định vô hình do quyền sử dụng đất không có thời hạn.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá việc chờ tăng giá và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, Vật kiến trúc	25 năm

Nguyên tắc kế toán Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 12 đến 36 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Chi phí trả trước (Tiếp theo)

Chi phí sửa chữa văn phòng

Chi phí sửa chữa văn phòng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 15 đến 49 tháng.

Các chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác bao gồm chi phí bảo hiểm phân bổ trong thời gian 12 tháng, chi phí sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy phân bổ trong thời gian 36 tháng, phần mềm phân bổ trong thời gian 24 tháng, cước phí internet, chữ ký số... được phân bổ trong thời gian 12 tháng và 24 tháng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ 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.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận Các khoản vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí lãi vay.

Nguyên tắc ghi nhận Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm chi phí lãi vay, tiền điện nước, chi phí giặt là, internet...tháng 09/2025 phải trả.

Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu và doanh thu khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, tư vấn môi giới, doanh thu cho thuê bất động sản, doanh thu cho thuê lưu trú ngắn ngày.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, chiết khấu thanh toán. Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. Chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo thực tế phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của hàng hóa đã bán, dịch vụ đã cung cấp và giá vốn của bất động sản cho thuê trong kỳ. Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ là các khoản chi phí đi vay vốn.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại khi xác định lợi nhuận kế toán của một kỳ.

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 kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh thương mại dịch vụ và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý chủ yếu là Việt Nam nên báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	2,721,858	73,779,558
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27,643,351,783	33,122,263,119
Các khoản tương đương tiền	1,000,000,000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	1,000,000,000	-
Tổng	28,646,073,641	33,196,042,677

(*) Hợp đồng tiền gửi với kỳ hạn 01 tháng, lãi suất 1,6% năm.

5.2 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH OPMEC	5,997,307,987	1,706,293,252
Công ty TNHH Celine Vietnam	-	19,002,385,850
Công ty TNHH Dắc Lộc	-	10,322,633,230
Công ty cổ phần Đại Phát Vina	-	9,954,426,755
Công ty TNHH TM DV HTH Logistics	-	51,237,421,000
Công ty cổ phần đầu tư TMQT Phạm Lê	-	22,643,908,666
Công ty TNHH Cơ khí và tự động hoá công nghiệp	-	2,943,715,226
Công ty TNHH TM - XD Đại Phát	2,087,401,880	3,332,340,000
Công ty cổ phần Saka	1,810,126,185	7,395,637,895
Công ty TNHH SX TM Hoàng Kim Việt Nam	3,828,053,350	-
Công ty TNHH SX TM Thép Hải Phúc Thịnh	3,082,794,303	-
Các đối tượng khác	7,886,772,389	4,610,536,947
Tổng	24,692,456,094	133,149,298,821

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty cổ phần Fitran Invest	239,420,150	1,784,420,150
Công ty cổ phần TMDV TNB	72,668,408,341	11,663,343,699
Công ty TNHH KDVLXD Thuận Thiên	18,392,869,200	-
Công ty TNHH Trần Phát Steel	7,256,860,453	-
Công ty TNHH Bất Động Sản BLG	19,770,000,000	-
Các đối tượng khác	15,591,287,396	2,389,234,962
Tổng	133,918,845,540	15,836,998,811

5.4 Các khoản phải thu khác

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	40,433,802	10,504,091,863
Tạm ứng	36,341,939	-
- Ông Võ Phi Nhật Huy	14,341,939	-
- Ông Võ Tuấn Hải	22,000,000	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	-	7,000,000,000
- Bà Tôn Thị Thảo	-	7,000,000,000
Phải thu ngắn hạn khác	4,091,863	3,504,091,863
- Ông Phạm Văn Dũng	-	3,500,000,000
- Đối tượng khác	4,091,863	4,091,863
Dài hạn	1,500,000,000	640,000,000
Ký quỹ ký cược	1,500,000,000	640,000,000
Tổng	1,540,433,802	11,144,091,863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

5.5 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/09/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			-		-	30,896,000,000		-
Công ty cổ phần Công nghệ BND (ii)	17.85%	17.85%	-		-	9,996,000,000		-
Công ty cổ phần XNK Nông Sản BGD (ii)	19.00%	19.00%	-		-	11,400,000,000		-
Công ty cổ phần Nông nghiệp Đại Thán Long (ii)	19.00%	19.00%	-		-	9,500,000,000		-
Tổng			-		-	30,896,000,000		-

(i): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các khoản đầu tư này chưa niêm yết và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(ii): Trong năm, Công ty thoái vốn tại các đơn vị theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 0703/2023/BIG.JSC-NQ ngày 07/03/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

5.6 Chi phí trả trước

	30/09/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Ngắn hạn	156,785,613	160,754,921
Công cụ dụng cụ, thiết bị phân bổ	92,544,302	100,938,192
Chi phí bảo hiểm	47,840,019	43,689,502
Các khoản chi phí khác	16,401,292	16,127,227
Dài hạn	1,256,212,643	835,603,555
Công cụ dụng cụ, thiết bị phân bổ	69,551,042	125,710,382
Chi phí sửa chữa văn phòng	956,129,067	351,084,808
Chi phí sửa chữa hệ thống PCCC	225,022,996	337,534,500
Các khoản chi phí khác	5,509,538	21,273,865
Tổng	1,412,998,256	996,358,476

5.7 Hàng tồn kho

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá (i)	28,171,337,755	-	37,587,349,260	-
Tổng	28,171,337,755	-	37,587,349,260	-

(i) Chi tiết hàng tồn kho của Công ty đang được gửi tại kho của các công ty khác như sau:

Tên công ty	Loại hàng gửi	30/09/2025	01/01/2025
Công ty cổ phần đầu tư XNK An Lộc			
Phát Đắk Lắk	Cà phê	-	24,586,402,941

5.8 Tăng giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ				
NGUYÊN GIÁ	21,407,088,327	-	-	21,407,088,327
Nhà và quyền sử dụng đất	21,407,088,327	-	-	21,407,088,327
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	658,496,182	282,212,649	-	940,708,831
Nhà và quyền sử dụng đất	658,496,182	282,212,649	-	940,708,831
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	20,748,592,145		282,212,649	20,466,379,496
Nhà và quyền sử dụng đất	20,748,592,145		282,212,649	20,466,379,496

Bất động sản mà Công ty đang cho thuê bao gồm:

- Quyền sử dụng và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong 9 tháng đầu năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.3 với số tiền lần lượt là 258.763.638 đồng và 282.212.649 đồng.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản tại ngày 30/09/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán giữa niên giá trị còn lại của BĐS đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/09/2025 là 20.466.379.496 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20.748.592.145 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	32,383,703,091	-	32,383,703,091
Mua trong kỳ	17,561,227,500	1,566,381,818	19,127,609,318
Tại ngày 30/09/2025	49,944,930,591	1,566,381,818	51,511,312,409
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	2,158,913,536	-	2,158,913,536
Khấu hao trong kỳ	1,635,696,678	91,372,274	1,727,068,952
Tại ngày 30/09/2025	3,794,610,214	91,372,274	3,885,982,488
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	30,224,789,555	-	30,224,789,555
Tại ngày 30/09/2025	46,150,320,377	1,475,009,544	47,625,329,921

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/09/2025 là 47.625.329.921 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 30.224.789.555 đồng).

5.10 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	45,247,000,000	105,541,800	45,352,541,800
Mua trong kỳ	19,550,100,000	-	19,550,100,000
Tại ngày 30/09/2025	64,797,100,000	105,541,800	64,902,641,800
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	-	105,541,800	105,541,800
Tại ngày 30/09/2025	-	105,541,800	105,541,800
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	45,247,000,000	-	45,247,000,000
Tại ngày 30/09/2025	64,797,100,000	-	64,797,100,000

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/09/2025 là 64.797.100.000 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 45.247.000.000 đồng).

- Nguyên giá TSCĐ bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 30/09/2025 là 105.541.800 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 105.541.800 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC

Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, Hà Nội

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

5.12 Phải trả người bán

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	15,553,430,934	15,553,430,934	128,364,733,407	128,364,733,407
Công ty CP đúc áp lực IDCast Việt Nam	-	-	3,674,735,474	3,674,735,474
Công ty TNHH Đầu tư nông sản Sạch Việt Nam	-	-	39,640,916,400	39,640,916,400
Công ty cổ phần Đầu tư XNK An Lộc Phát Đắk Lắk	-	-	15,467,396,005	15,467,396,005
Công ty TNHH Cường Tín Lộc	-	-	24,041,981,356	24,041,981,356
Công ty cổ phần xây dựng Kiến trúc SGG	413,490,610	413,490,610	21,677,871,194	21,677,871,194
Công ty TNHH Phát Triển SX TM Thép Lộc Phát	3,555,358,670	3,555,358,670	-	-
Công ty CP TM DV Xây Dựng Nhất Thiên	4,107,670,079	4,107,670,079	-	-
Công ty cổ phần M.A.P Global	3,715,798,004	3,715,798,004	4,673,410,673	4,673,410,673
Công ty cổ phần P.N.G	-	-	910,239,713	910,239,713
Công ty TNHH Trần Phát Steel	-	-	11,100,220,516	11,100,220,516
Các đối tượng khác	3,761,113,571	3,761,113,571	7,177,962,076	7,177,962,076
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	15,553,430,934	15,553,430,934	128,364,733,407	128,364,733,407

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên có liên quan

Chi tiết tại thuyết minh số 7.1

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Cơ khí và tự động hóa Công nghiệp	6,173,400,187	6,173,400,187	-	-
Công ty TNHH TMDV XNK Thủy Hải sản PCL	-	-	1,253,561,500	1,253,561,500
Các đối tượng khác	77,000,000	77,000,000	-	-
Tổng	6,250,400,187	6,250,400,187	1,253,561,500	1,253,561,500

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS

Địa chỉ: 62/6 Khu phố 1, Phường Cầu Giấy, Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

5.14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2025 (VND)
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	566,778,214	343,667,623	369,507,324	540,938,513
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,542,893,653	898,909,455	1,542,893,652	898,909,456
Thuế thu nhập cá nhân	69,303,780	117,259,654	53,458,044	133,105,390
Thuế môn bài	-	7,000,000	7,000,000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	978,000,000	825,000,000	153,000,000
Tổng	2,178,975,647	2,344,836,732	2,797,859,020	1,725,953,359

b. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế môn bài nộp thừa	3,000,000	3,000,000
Tổng	3,000,000	3,000,000

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí trích trước lãi vay ngân hàng	284,220,068	149,056,026
Chi phí điện nước	152,114,111	106,546,592
Chi phí phải trả khác	4,931,327	4,933,750
Tổng	441,265,506	260,536,368

5.16 Phải trả khác

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	324,088,889	164,667,776
Bảo hiểm xã hội	98,607,308	1,513,578
Bảo hiểm y tế	37,786,750	256,750
Bảo hiểm thất nghiệp	16,438,712	118,712
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	170,300,000	15,000,000
Phải trả, phải nộp khác	956,119	147,778,736
<i>Phải trả khác</i>	<i>956,119</i>	<i>147,778,736</i>
Dài hạn	210,000,000	210,000,000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	210,000,000	210,000,000
Tổng	534,088,889	374,667,776

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

2. Vay

22

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

5.19 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu năm trước	50,000,000,000	9,892,935,124	59,892,935,124
Tăng vốn	93,350,000,000	-	93,350,000,000
Lãi trong năm trước		9,804,473,699	9,804,473,699
Chuyển lợi nhuận thành vốn	7,496,890,000	-	7,496,890,000
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	(7,496,890,000)	(7,496,890,000)
Số dư cuối năm trước/đầu kỳ này	150,846,890,000	12,200,518,823	163,047,408,823
Lãi trong kỳ này		3,595,637,821	3,595,637,821
Chuyển lợi nhuận thành vốn	9,048,410,000	-	9,048,410,000
Chi trả cổ tức cho các cổ đông (*)	-	(9,048,410,000)	(9,048,410,000)
Số dư cuối kỳ này	159,895,300,000	6,747,746,644	166,643,046,644

(*): Công ty thực hiện chia cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2025 về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu 50/3, được thực hiện và hoàn thành vào ngày 08/07/2025 theo Công văn 3226/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán nhà nước.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ông Võ Phi Nhật Huy	28,620,560,000	26,726,530,000
Ông Trần Sinh Vương	25,480,000,000	26,030,000,000
Bà Phạm Thị Quỳnh Trâm	23,063,290,000	23,070,090,000
Ông Nguyễn Quốc Trường	13,250,000,000	12,500,000,000
Các đối tượng khác	69,481,450,000	62,520,270,000
Tổng	159,895,300,000	150,846,890,000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	150,846,890,000	50,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	9,048,410,000	-
+ Vốn góp cuối kỳ	159,895,300,000	50,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	9,048,410,000	-

d. Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15,989,530	15,084,689
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15,989,530	15,084,689
Cổ phiếu phổ thông	15,989,530	15,084,689
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15,989,530	15,084,689
Cổ phiếu phổ thông	15,989,530	15,084,689
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)		10,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	73,954,324,273	77,422,254,903	274,666,053,132	180,868,269,811
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9,203,386,840	2,073,181,552	17,024,860,080	4,597,299,075
Doanh thu kinh doanh bất động sản	98,181,819	62,400,000	258,763,638	187,200,000
<i>Trong đó: Doanh thu từ cho thuê BĐS đầu tư</i>	<i>98,181,819</i>	<i>62,400,000</i>	<i>258,763,638</i>	<i>187,200,000</i>
Tổng	83,255,892,932	79,557,836,455	291,949,676,850	185,652,768,886
<i>Trong đó</i>				
Doanh thu với các bên liên quan		-	10,290,741	-
Chi tiết tại thuyết minh số 7.1				

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	-
Tổng	-	-	-	-

6.3 Giá vốn hàng bán

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	73,085,866,586	77,141,415,434	267,838,693,454	178,958,123,997
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2,738,590,584	2,939,508,122	6,577,735,396	6,824,419,695
Giá vốn kinh doanh bất động sản	94,070,883	94,070,883	282,212,649	282,212,649
<i>Trong đó: Giá vốn của BĐS đầu tư cho thuê</i>	<i>94,070,883</i>	<i>94,070,883</i>	<i>282,212,649</i>	<i>282,212,649</i>
Dự phòng giảm giá bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Tổng	75,918,528,053	80,174,994,439	274,698,641,499	186,064,756,341

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền vay	4,691,152	137,110	5,580,871	4,765,970
Chiết khấu thanh toán	-	-	443,254,897	-
Tổng	4,691,152	137,110	448,835,768	4,765,970

6.5 Chi phí tài chính

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	3,047,168,918	1,547,074,765	7,128,305,269	4,599,231,629
Tổng	3,047,168,918	1,547,074,765	7,128,305,269	4,599,231,629

6.6 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	863,834,557	525,383,283	1,689,992,239	1,424,477,995
Chi phí nhân viên	670,040,367	261,353,702	1,308,131,928	835,656,173
Chi phí đồ dùng văn phòng	9,921,926	49,524,367	14,690,793	152,860,189
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	119,960,057	130,073,019	276,723,812	266,357,373
Chi phí bằng tiền khác	63,912,207	84,432,195	90,445,706	169,604,260
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,616,882,158	860,759,624	4,248,601,963	2,735,783,291
Chi phí nhân viên	946,064,320	599,839,144	2,573,824,024	2,064,400,456
Chi phí công cụ quản lý	96,001,495	28,525,615	200,099,269	117,439,924
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-	52,212,728	-
Thuế, phí, lệ phí	-	-	7,000,000	6,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	397,146,249	146,000,000	979,853,154	420,496,541
Chi phí khác bằng tiền	177,670,094	86,394,865	435,612,788	127,446,370
Tổng	2,480,716,715	1,386,142,907	5,938,594,202	4,160,261,286



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

6.7 Thu nhập khác và chi phí khác

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Thu nhập khác	42,500,000	1,027,000	42,500,000	1,027,000
Thu nhập từ phạt hợp đồng	42,500,000		42,500,000	-
Thu nhập khác		1,027,000	-	1,027,000
Chi phí khác	168,241,253	92,678,192	180,924,372	445,636,401
Phạt chậm nộp thuế, lãi nộp chậm BHXH	43,241,253	92,678,192	55,924,372	445,636,401
Phạt khác	125,000,000	-	125,000,000	-
Chi phí khác		-	-	-
Thu nhập khác/Chi phí khác (Thuần)	(125,741,253)	(91,651,192)	(138,424,372)	(444,609,401)

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	105,923,421	78,049,982	214,790,062	270,300,113
Chi phí nhân công	1,616,104,687	861,192,846	3,881,955,952	2,900,056,629
Chi phí khấu hao TSCĐ	742,270,530	656,821,719	1,970,122,055	1,970,465,157
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,476,816,741	1,072,294,279	5,915,112,615	2,997,434,879
Chi phí khác bằng tiền	372,262,803	1,751,363,086	816,561,563	3,128,636,852
Tổng	5,313,378,182	4,419,721,912	12,798,542,247	11,266,893,630

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1,688,429,145	(3,641,889,738)	4,494,547,276	(9,611,323,801)
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm	-	-	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh thuế chưa trừ lỗ kỳ trước	1,688,429,145	(3,641,889,738)	4,494,547,276	(9,611,323,801)
Thu nhập tính thuế TNDN	1,688,429,145	-	4,494,547,276	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	337,685,829	-	898,909,455	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	337,685,829	-	898,909,455	-

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý III/2025	Quý III/2024	Luỹ kế năm 2025	Luỹ kế năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (VND)	1,350,743,316	(3,641,889,738)	3,595,637,821	(9,611,323,801)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu có phiếu phổ thông (VND)	1,350,743,316	(3,641,889,738)	3,595,637,821	(9,611,323,801)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	15,989,530	5,000,000	15,989,530	5,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	84	(728)	225	(1,922)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

6.11 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Quý III/2025	Quý III/2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,350,743,316	(3,641,889,738)	3,595,637,821	(9,611,323,801)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	1,350,743,316	(3,641,889,738)	3,595,637,821	(9,611,323,801)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	15,989,530	5,000,000	15,989,530	5,000,000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành (*)	15,084,689	10,084,689	15,084,689	10,084,689
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	43	(241)	116	(637)

Ngày 27/04/2025, Công ty đã có Nghị quyết số 01/2025/BIG/NQ-DHDCĐ của Đại hội đồng cổ đông về việc thông phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng với số vốn dự kiến phát hành tăng là 150.846.890.000 đồng.

(*)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty phát sinh trong năm, chi tiết như sau:

31

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

7 THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

b. Giao dịch với các bên liên quan

			Quý III/2025	Quý III/2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	VND	VND	VND	VND
Bán hàng						
Trần Thị Mưa Thao	Tổng giám đốc	Cho thuê phòng	-	-	10,290,741	-
Tổng					10,290,741	

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Quý III/2025	Quý III/2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
			VND	VND	VND	VND
Tạm ứng						
Ông Võ Phi Nhật Huy	CT. HĐQT	Tạm ứng	14,341,939	-	214,341,939	200,000,000
		Hoàn ứng	-	30,000,000	200,000,000	200,000,000
Bà Trần Thị Mạ Thảo	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	200,000,000	186,320,000	1,200,000,000	12,486,320,000
		Hoàn ứng	200,000,000	129,700,000	1,200,000,000	5,692,100,000
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	100,000,000	100,000,000	15,160,000,000
		Hoàn ứng	-	200,000,000	100,000,000	4,272,200,000
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Thành viên BKS	Tạm ứng	-	185,000,000	93,403,000	465,000,000
		Hoàn ứng	-	68,503,000	93,403,000	334,550,000
Ông Lê Văn Hùng	Kế toán trưởng	Tạm ứng	-	185,000,000	100,000,000	469,000,000
		Hoàn ứng	-	84,000,000	100,000,000	284,000,000
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên BKS	Tạm ứng	19,000,000	-	22,000,000	-
Ông Võ Thế Hanh	Chủng của TGD	Tạm ứng	-	185,000,000	-	368,083,000
		Hoàn ứng	-	183,083,000	-	183,083,000

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Tạm ứng		33,341,939	-	36,341,939	-
Ông Võ Phi Nhật Huy	CT, HĐQT	14,341,939		14,341,939	-
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên BKS	19,000,000		22,000,000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Cho quý III kết thúc ngày 30/09/2025

7 THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30/09/2025

Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và cho thuê BĐS	Tổng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ			
- Doanh thu bán ra bên ngoài	274,666,053,132	17,283,623,718	291,949,676,850
Tổng doanh thu thuần	274,666,053,132	17,283,623,718	291,949,676,850
Chi phí kinh doanh	273,425,718,753	7,211,516,948	280,637,235,701
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	267,838,693,454	6,859,948,045	274,698,641,499
- Chi phí bán hàng	1,589,943,524	100,048,715	1,689,992,239
- Chi phí QLDN	3,997,081,775	251,520,188	4,248,601,963
Kết quả HĐKD	1,240,334,379	10,072,106,770	11,312,441,149
- Thu nhập từ HĐTC			(6,679,469,501)
- Lợi nhuận khác			(138,424,372)
- LN/(lỗ) trước thuế	1,240,334,379	10,072,106,770	4,494,547,276
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	26,950,206,178	1,695,867,463	28,646,073,641
Các khoản phải thu ngắn hạn	107,868,870,553	50,782,864,883	158,651,735,436
Hàng tồn kho	28,171,337,755	-	28,171,337,755
Tài sản ngắn hạn khác	150,326,194	9,459,419	159,785,613
Các khoản phải thu dài hạn	1,411,198,958	88,801,042	1,500,000,000
Tài sản cố định	1,475,009,544	110,947,420,377	112,422,429,921
Bất động sản đầu tư	-	20,466,379,496	20,466,379,496
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	1,181,843,982	74,368,661	1,256,212,643
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-
Tổng tài sản	167,208,793,163	184,065,161,342	351,273,954,505
Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và cho thuê BĐS	Tổng
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	126,584,164,419	7,965,429,442	134,549,593,861
Nợ dài hạn	47,116,465,414	2,964,848,586	50,081,314,000
Tổng nợ phải trả	173,700,629,833	10,930,278,028	184,630,907,861

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Người lập biểu

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

