

CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023



MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Big Invest Group (dưới đây được gọi là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

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. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần đầu đến lần thứ 06 ngày 15/06/2021 và Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 17/08/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 06 ngày 15/06/2021 là 50.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi tỷ 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 nhà 78, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm 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	
Ông Trần Đình Tú	Thành viên	Miễn nhiệm từ 05/02/2023
Ông Lý Ngọc Sơn	Thành viên	Miễn nhiệm từ 05/02/2023
Bà Trần Thị Mưa Thao	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

Ông Lý Ngọc Sơn	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Miễn nhiệm từ 05/02/2023
Ông Võ Phi Nhật Huy	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Miễn nhiệm từ 05/02/2023
Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng ban Kiểm soát	Bổ nhiệm từ ngày 05/02/2023
Bà Đồng Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	Từ ngày 05/02/2023 đến 30/06/2023
Ông Triệu Hiếu Khánh	Thành viên Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm từ ngày 05/02/2023
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm từ ngày 30/06/2023

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Công ty đang triển khai việc tăng vốn điều lệ thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, với số vốn dự kiến tăng thêm là 100.000.000.000 đồng được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết số 02/2023/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023 và Nghị quyết số 07/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 16/01/2024 của Hội đồng quản trị.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên xét trên những khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Chi nhánh Miền Bắc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc 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 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 Tổng Giám đốc 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;
- 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 Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thị Mưa Thao

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông; Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty cổ phần Big Invest Group**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Big Invest Group, được lập ngày 30/03/2024 từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Big Invest Group tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm phủ định ý kiến kiểm toán nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh số 1.5 và thuyết minh số 8.4 phần thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu của một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính năm 2022 theo Quyết định số 91997/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC ngày 29/12/2023 của Cục thuế thành phố Hà Nội.



Nguyễn Thị Hồng Liên**Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0445-2023-137-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM – CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Thị Trúc Giang**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2272-2023-137-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

			31/12/2023	01/01/2023
	MS	TM	VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		87.518.399.353	43.184.424.399
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	12.249.190.526	8.457.802.099
1. Tiền	111		12.249.190.526	8.457.802.099
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.899.500.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.5	4.942.402.500	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(42.902.500)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53.672.101.880	24.053.281.707
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	37.661.138.423	13.903.221.557
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	1.893.067.600	8.455.915.150
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	14.117.895.857	1.694.145.000
IV. Hàng tồn kho	140		16.436.925.593	9.512.153.031
1. Hàng tồn kho	141	5.7	16.436.925.593	9.512.153.031
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		260.681.354	1.161.187.562
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	172.954.081	40.488.665
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.120.698.897
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	87.727.273	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		103.738.170.421	65.231.130.937
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	305.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	-	305.000.000
II. Tài sản cố định	220		78.333.707.368	1.874.550.853
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	33.086.707.368	1.874.550.853
- Nguyên giá	222		36.174.612.182	3.790.909.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.087.904.814)	(1.916.358.238)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	45.247.000.000	-
- Nguyên giá	228		45.352.541.800	105.541.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(105.541.800)	(105.541.800)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	21.124.875.677	30.179.815.600
- Nguyên giá	231		21.407.088.327	30.179.815.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(282.212.650)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	31.583.703.091
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	-	31.583.703.091
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.5	4.068.278.417	507.371.187
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	510.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.080.000.000	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.721.583)	(2.628.813)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		211.308.959	780.690.206
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	211.308.959	780.690.206
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		191.256.569.774	108.415.555.336

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

			31/12/2023	01/01/2023
	MS	TM	VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		131.363.634.650	50.819.300.414
I. Nợ ngắn hạn	310		86.319.634.650	50.727.300.414
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	30.120.891.449	4.188.018.363
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	2.291.664.873	3.898.800.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	1.855.104.880	1.776.587.875
4. Phải trả người lao động	314		323.691.500	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	199.136.972	197.093.236
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		296.170.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	53.140.208	19.831.500
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	51.179.834.768	40.646.969.440
II. Nợ dài hạn	330		45.044.000.000	92.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	45.000.000.000	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	44.000.000	92.000.000
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		59.892.935.124	57.596.254.922
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	59.892.935.124	57.596.254.922
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.892.935.124	7.596.254.922
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.596.254.922	8.818.795.133
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.296.680.202	(1.222.540.211)
II. Nguồn kinh phí và quỹ	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		191.256.569.774	108.415.555.336

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Văn Hùng



Lê Văn Hùng



Trần Thị Mura Thao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**Năm 2023**

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	204.322.939.388	176.607.389.816
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	23.084.545	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		204.299.854.843	176.607.389.816
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	192.678.335.297	169.257.193.546
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.621.519.546	7.350.196.270
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	4.958.650.415	221.799.741
7. Chi phí tài chính	22	6.5	8.590.014.295	2.948.074.371
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.749.019.025	2.945.445.558
8. Chi phí bán hàng	25	6.6	1.628.438.659	1.502.093.835
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	3.868.915.191	2.839.509.581
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.492.801.816	282.318.224
11. Thu nhập khác	31	6.7	24.476.862	425.665.622
12. Chi phí khác	32	6.7	220.598.476	438.896.092
13. Lợi nhuận khác	40		(196.121.614)	(13.230.470)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.296.680.202	269.087.754
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	-	1.491.627.965
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.296.680.202	(1.222.540.211)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	459	(245)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	153	(245)

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Văn Hùng



Lê Văn Hùng



Trần Thị Mưa Thao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2023

		Năm 2023	Năm 2022
	MS TM	VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.296.680.202	269.087.754
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	1.453.759.226	656.327.277
- Các khoản dự phòng	03	51.995.270	6.024.581.537
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.169.650.415)	4.989.789
- Chi phí lãi vay	06	5.749.019.025	2.945.445.558
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	7.381.803.308	9.900.431.915
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(15.149.848.549)	(12.559.092.762)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(6.924.772.562)	(8.101.086.783)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	24.950.935.204	1.149.862.508
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	436.915.831	764.050.765
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(4.942.402.500)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.772.986.672)	(2.833.930.740)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(162.498.649)	(1.121.302.136)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(182.854.589)	(12.801.067.233)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(800.000.000)	(102.727.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	8.772.727.273	14.327.272.727
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(29.100.000.000)	(510.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	14.568.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	650.415	221.799.741
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(6.558.622.312)	13.936.345.195
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	109.508.512.604	99.548.988.807
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(98.975.647.276)	(99.988.307.367)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	10.532.865.328	(439.318.560)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	3.791.388.427	695.959.402
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60 5.1	8.457.802.099	7.761.842.697
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70 5.1	12.249.190.526	8.457.802.099

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng

Lê Văn Hùng



Trần Thị Mưa Thao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần đầu đến lần thứ 06 ngày 15/06/2021 và Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 17/08/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 06 ngày 15/06/2021 là 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ 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 nhà 78, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 20 người (Tại ngày 31/12/2022, tổng số nhân viên là 15 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Chi tiết: Trừ bán buôn kim loại quý và đá quý; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; 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; Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; 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 máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt); Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Cung ứng và quản lý nguồn lao động, Chi tiết: Trừ hoạt động đưa lao động ra nước ngoài.; Hoàn thiện công trình xây dựng; 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; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Giáo dục khác chưa được phân vào đâu, Chi tiết: Huấn luyện, đào tạo kinh doanh; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi 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. 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; 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; Quảng cáo, Chi tiết: Trừ quảng cáo thuốc lá.; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển, Chi tiết: (trừ máy bay, khinh khí cầu); Xây dựng nhà không để ở; Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu, chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư....

Hoạt động chính của Công ty bao gồm kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị, kinh doanh dịch vụ cho thuê máy, đào tạo, tư vấn môi giới, kinh doanh bất động sản và cho thuê bất động sản.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/12/2023 bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh	94 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh tại TP Đà Nẵng	26 Phan Huy Thực, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh tại Lào Cai	503 - 505 Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai, Lào Cai
Văn phòng đại diện tại Hà Nội	Số 68, phố Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Trong đó chi nhánh Đà Nẵng đang làm thủ tục đóng mã số thuế.

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 21/3/2016 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.

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán. Một số số liệu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay như trình bày tại thuyết minh số 8.4

2. KỲ 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.

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 200/2012/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 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 Tổng Giám đốc 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 hiện hành 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 hiện hành 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc nhưng số liệu thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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:

	Thời gian khấu hao
Nhà cửa, Vật kiến trúc	06 - 25 năm
Máy móc thiết bị	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 Kim Tân, Thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

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:

Nhà cửa, Vật kiến trúc

Số năm

25 năm

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

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.

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 cước phí internet và thuê dịch vụ máy chủ được phân bổ trong thời gian 12 tháng và 15 tháng.

Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về Công trình xây dựng khách sạn và văn phòng tại Lào Cai. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và được đi vào sử dụng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 đi 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 tháng 12/2023, chi phí hoa hồng tháng 12/2023 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.

Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu, Thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ đào tạo, cho thuê máy móc, tư vấn môi giới, doanh thu kinh doanh bất động sản và cho thuê bất động sản.

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 từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua mà không phụ thuộc vào việc đã hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng không hủy ngang. Doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Công ty xác định được chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu, Thu nhập khác (Tiếp theo)****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 phần 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 phần 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, lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư, các khoản thưởng. 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. Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Các khoản thưởng 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 hoạt động kinh doanh bất động sản trong kỳ. Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho và bất động sản đầu tư.

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 chủ yếu bao gồm 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 hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	74.587.568	812.852.190
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.174.602.958	7.644.949.909
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng	12.249.190.526	8.457.802.099

5.2 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH OPMEC	10.720.102.629	-
Công ty cổ phần Thiết bị Enteco Việt nam	-	2.053.014.152
Công ty TNHH Cơ khí và tự động hoá công nghiệp	17.810.132.722	2.034.817.091
Công ty TNHH Thương mại XP	4.678.994.956	-
Công ty TNHH Nam Sơn Global	986.688.718	3.594.771.816
Công ty TNHH XD-TM-DV Vĩnh Thanh	2.103.878.660	5.794.104.710
Các đối tượng khác	1.361.340.738	426.513.788
Tổng	37.661.138.423	13.903.221.557

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty cổ phần Fitran Invest	1.784.420.150	2.664.420.150
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại Bảo Tiến	-	5.709.000.000
Các đối tượng khác	108.647.450	82.495.000
Tổng	1.893.067.600	8.455.915.150

5.4 Phải thu khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	14.117.895.857	1.694.145.000
Tạm ứng	87.708.356	1.694.145.000
- Bà Nguyễn Thị Cẩm Tiên	-	1.694.145.000
- Các đối tượng khác	87.708.356	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	305.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	13.725.187.501	-
- Lữ Đạt (i)	896.000.000	-
- Trịnh Duy Thanh (i)	5.520.000.000	-
- Phạm Thị Hồng Thu (i)	6.715.000.000	-
- Đối tượng khác	594.187.501	-
Dài hạn	-	305.000.000
Ký quỹ ký cược	-	305.000.000
Tổng	14.117.895.857	1.999.145.000

(i): Khoản phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần này đã được thu sau niên độ từ ngày 1/1/2024 đến ngày 28/03/2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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)

a. Chứng khoán kinh doanh

Cổ phiếu	Mã	Số lượng cổ phiếu	31/12/2023 (VND)			01/01/2023 (VND)		
			Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu Công ty cổ phần Vinhomes	VHM	30.000	1.309.461.250	1.296.000.000	(13.461.250)	-	-	
Cổ phiếu Công ty Cổ phần FPT	FPT	15.000	1.452.175.000	1.441.500.000	(10.675.000)	-	-	
Cổ phiếu Công ty cổ phần Chứng khoán SSI	SSI	35.000	1.156.231.750	1.148.000.000	(8.231.750)	-	-	
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	VNM	15.000	1.024.534.500	1.014.000.000	(10.534.500)	-	-	
Tổng			4.942.402.500	4.899.500.000	(42.902.500)	-	-	

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)
Đầu tư vào công ty con						
Công ty cổ phần Bất động sản Big Real (ii)	51,00%	51,00%	-	-	510.000.000	(2.628.813)
Đầu tư vào đơn vị khác (ii)						
Công ty cổ phần BFB (iii)	19,00%	19,00%	4.080.000.000	(11.721.583)	-	-
Công ty cổ phần BMAX (iv)	19,00%	19,00%	1.900.000.000	(3.189.188)	-	-
Công ty cổ phần BHH (v)	18,70%	18,70%	280.000.000	(5.903.680)	-	-
Tổng			4.080.000.000	(11.721.583)	510.000.000	(2.628.813)

(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 Công ty con theo Nghị quyết số 30/2/NO/HĐQT-BIG ngày 30/12/2023 của Hội đồng quản trị.

(iii): Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty cổ phần BFB theo Nghị quyết số 1103a/NO-HĐQT-BIG,,JSC ngày 11/03/2023 của Hội đồng quản trị.

(iv): Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty cổ phần BMAX theo Nghị quyết số 2703/NO-HĐQT-BIG, JSC ngày 27/03/2023 của Hội đồng quản trị.

(v): Trong năm Công ty góp vốn vào Công ty cổ phần BHH theo Nghị quyết số 2108/NO-HĐQT-BIG..JSC ngày 21/08/2023 của Hội đồng quản trị.

Các giao dịch chủ yếu giữa công ty và các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 8.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5.6 Chi phí trả trước**

	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Ngắn hạn	172.954.081	40.488.665
Công cụ dụng cụ, thiết bị quản lý	158.705.956	-
Các khoản chi phí khác	14.248.125	40.488.665
Dài hạn	211.308.959	780.690.206
Công cụ dụng cụ, thiết bị quản lý	28.379.063	94.629.769
Chi phí sửa chữa văn phòng	171.892.396	686.060.437
Phần mềm	11.037.500	-
Tổng	384.263.040	821.178.871

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	7.800.000	-
Hàng hoá (i)	16.436.925.593	-	9.504.353.031	-
Tổng	16.436.925.593	-	9.512.153.031	-

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

<u>Tên công ty</u>	<u>Loại hàng gửi</u>	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Phi Long Asia	Sắt thép	-	146.514.143
Công ty TNHH XDTM Dịch vụ			
Đông Hải SG	Sắt thép	3.980.803.300	-
Công ty TNHH MTV Vy Ngân	Sắt thép	3.363.969.350	-

5.8 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	31.583.703.091
- Công trình xây dựng khách sạn và văn phòng tại Lào Cai (*)	-	31.583.703.091
Tổng	-	31.583.703.091

(*): Công trình xây dựng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 263/HĐHTKD ngày 26/03/2021 với Ông Võ Phi Nhật Quang - thành viên thân cận với CT.HĐQT; Theo đó công trình được xây dựng trên thửa đất số 102, tờ bản đồ số P24-6 và thửa đất số 290, tờ bản đồ số P24-16 Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành Phố Lào Cai. Quyền sử dụng đất của Ông Võ Phi Nhật Quang, chi phí xây dựng công trình do Công ty cổ phần Big Invest Group thực hiện. Sau khi công trình hoàn thành đưa vào khai thác, lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho hai bên theo tỷ lệ đã thỏa thuận.

Thửa đất đã được chuyển nhượng cho Công ty theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 12/07/2023 và ngày 04/08/2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.9 Tăng giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
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	-	282.212.650	-	282.212.650
Nhà và quyền sử dụng đất		282.212.650		282.212.650
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	-	21.124.875.677	-	21.124.875.677
Nhà và quyền sử dụng đất	-	21.124.875.677	-	21.124.875.677
b) BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ				
NGUYÊN GIÁ	36.201.768.324	-	(36.201.768.324)	-
Nhà và quyền sử dụng đất	36.201.768.324	-	(36.201.768.324)	-
TỶN THẤT DO SUY GIẢM GIÁ TRỊ	(6.021.952.724)	-	6.021.952.724	-
Nhà và quyền sử dụng đất	(6.021.952.724)	-	6.021.952.724	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	30.179.815.600	-	(30.179.815.600)	-
Nhà và quyền sử dụng đất	30.179.815.600	-	(30.179.815.600)	-

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 năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.3 với số tiền lần lượt là 172.818.182 đồng và 282.212.650 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 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, với tài sản là quyền sử dụng 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.

Giá trị còn lại của BĐS đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 21.124.875.677 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8.772.727.273 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.10 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2023	-	3.790.909.091	3.790.909.091
Tăng trong kỳ	31.583.703.091	800.000.000	32.383.703.091
Mua trong năm	-	800.000.000	800.000.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	31.583.703.091	-	31.583.703.091
Số dư tại 31/12/2023	31.583.703.091	4.590.909.091	36.174.612.182
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2023	-	1.916.358.238	1.916.358.238
Khấu hao trong năm	539.728.384	631.818.192	1.171.546.576
Số dư tại 31/12/2023	539.728.384	2.548.176.430	3.087.904.814
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	-	1.874.550.853	1.874.550.853
Tại ngày 31/12/2023	31.043.974.707	2.042.732.661	33.086.707.368

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 31.043.974.707 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 đồng).

5.11 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2023	-	105.541.800	105.541.800
Mua trong năm	45.247.000.000	-	45.247.000.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	45.247.000.000	105.541.800	45.352.541.800
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2023	-	105.541.800	105.541.800
Khấu hao trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 31/12/2023	-	105.541.800	105.541.800
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	45.247.000.000	-	45.247.000.000

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 31.669.500.000 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.12 Phải trả người bán**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	30.120.891.449	30.120.891.449	4.188.018.363	4.188.018.363
Công ty CP đúc áp lực IDcast Việt Nam	61.966.140	61.966.140	2.080.792.052	2.080.792.052
Công ty TNHH Phi Long Asia	-	-	760.781.470	760.781.470
Lê Trọng Hạnh	350.000.000	350.000.000	436.000.000	436.000.000
Công ty cổ phần Sacons	10.965.111.607	10.965.111.607	-	-
Công ty TNHH XDTM dịch vụ Đông Hải SG	4.577.971.440	4.577.971.440	-	-
Công ty cổ phần M.A.P Global	3.446.000.986	3.446.000.986	-	-
Công ty cổ phần P.N.G	4.253.021.520	4.253.021.520	-	-
Công ty cổ phần Ibasa	-	-	831.238.591	831.238.591
Các đối tượng khác	6.466.819.756	6.466.819.756	79.206.250	79.206.250
Dài hạn	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
Võ Phi Nhật Quang	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
Tổng	75.120.891.449	75.120.891.449	4.188.018.363	4.188.018.363
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên có liên quan		45.000.000.000		-
Chi tiết tại thuyết minh số 8.1				

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH TMDV Mai gia Hồng Phát	2.291.664.873	-
Công ty cổ phần phát triển máy xây dựng Việt Nam	-	3.849.000.000
Các đối tượng khác	-	49.800.000
Tổng	2.291.664.873	3.898.800.000

5.14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**a. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2023 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023 (VND)
Thuế giá trị gia tăng	-	249.604.810	100.821.855	148.782.955
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.403.362.971	-	162.498.649	1.240.864.322
Thuế thu nhập cá nhân	-	125.975.509	33.742.810	92.232.699
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	373.224.904	-	-	373.224.904
Tổng	1.776.587.875	379.580.319	301.063.314	1.855.104.880

b. Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	87.727.273	-
	87.727.273	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí trích trước lãi vay ngân hàng	173.125.589	197.093.236
Chi phí điện nước tháng 12	24.068.083	-
Chi phí phải trả khác	1.943.300	-
Tổng	199.136.972	197.093.236

5.16 Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	53.140.208	19.831.500
Bảo hiểm xã hội	15.893.708	15.606.000
Bảo hiểm y tế	3.010.500	3.001.500
Bảo hiểm thất nghiệp	1.236.000	1.224.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	33.000.000	-
Dài hạn	44.000.000	92.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	44.000.000	92.000.000
Tổng	97.140.208	111.831.500

01019
CÔNG TY
TNHH
KIỂM TOÁN
A VIỆT NAM
CHỈ NHÁ
MIỀN B
HÀ NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)	Phát sinh trong kỳ (VND)						01/01/2023 (VND)	
	31/12/2023 (VND)							
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn	51.179.834.768	51.179.834.768	109.508.512.604	98.975.647.276	40.646.969.440	40.646.969.440		
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (i)	6.822.800.000	6.822.800.000	32.643.699.658	48.394.485.129	22.573.585.471	22.573.585.471		
+ Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Long An (ii)	710.000.000	710.000.000	2.900.000.000	2.190.000.000	-	-		
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Long An (iii)	847.000.000	847.000.000	12.756.000.000	29.982.383.969	18.073.383.969	18.073.383.969		
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Hàng Xanh (iv)	41.050.034.768	41.050.034.768	59.458.812.946	18.408.778.178	-	-		
+ Vay cá nhân (v)	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000	-	-	-		
Cộng vay ngắn hạn	51.179.834.768	51.179.834.768	109.508.512.604	98.975.647.276	40.646.969.440	40.646.969.440		
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-		
Tổng	51.179.834.768	51.179.834.768	109.508.512.604	98.975.647.276	40.646.969.440	40.646.969.440		

- b. Chi tiết các khoản vay

(i) Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng

Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng với Công ty Cổ phần Big Invest Group số PMH202023919/HĐCTD ngày 01/10/2020 và Phụ lục hợp đồng số PMH202023919/HĐCTD/PL1105240 ngày 27/6/2023, hạn mức vay là 20.000.000.000 đồng, gia hạn thời hạn vay 12 tháng từ 27/06/2023. Công ty vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần giải ngân. Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 1633 tờ bản đồ số 50 tại số 100 đường số 3; Khu nhà Phước Kiến, Xã Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Võ Phi Nhật Quang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Chi tiết các khoản vay (Tiếp theo)

(ii) Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Long An

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 048/DN/2023/HĐHM-LAN ngày 09/05/2023 và Phụ lục HĐ số 01/22/PLHD/048/DN/2023/HĐHM-LAN ngày 06/07/2023, hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 09/05/2023. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là Quyền sử đất theo giấy CNQSD số CR308071 vào sổ cấp GCN: CS 05744 do Sở Tài nguyên và môi trường Tây Ninh cấp ngày 26/4/2019.

(iii) Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Long An

Hợp đồng tín dụng hạn mức số ST23016362/2023/CLA/HĐTD-OCB-DN ngày 21/06/2023, hạn mức 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 21/06/2023. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là BĐS tại thửa số 617 và thửa số 997 tờ bản đồ số 21; địa chỉ 36/45 Trần Thị Liên, ấp 3, Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP HCM thuộc sở hữu của Ông Võ Phi Nhật Huy

(iv) Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Hàng Xanh

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1175/23MN/HĐTD ngày 16/5/2023 và phụ lục HĐTD số 11175/23/MNHD/PL01 ngày 2/8/2023, hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng từ ngày 16/05/2023. Thời gian vay của từng khế ước là 06 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là QSD đất và tài sản khác gắn liền với đất số thửa đất 34, tờ bản đồ P34-27 và nhà ở riêng lẻ trên đất, địa chỉ: Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

(v) Vay cá nhân

Các khoản vay cá nhân là các khoản vay tín chấp với lãi suất từ 6-13,5%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5. (Tiếp theo)****5.18 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 tại 01/01/2022	50.000.000.000	8.818.795.133	58.818.795.133
Lỗ trong năm trước	-	(1.222.540.211)	(1.222.540.211)
Số dư tại 01/01/2023	50.000.000.000	7.596.254.922	57.596.254.922
Lãi trong năm nay	-	2.296.680.202	2.296.680.202
Số dư tại 31/12/2023	50.000.000.000	9.892.935.124	59.892.935.124

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ông Võ Phi Nhật Huy	8.000.000.000	18.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Mya Capital	-	6.000.000.000
Các đối tượng khác	42.000.000.000	26.000.000.000
	50.000.000.000	50.000.000.000

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

	31/12/2023	01/01/2023
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.000.000	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.000.000	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông	5.000.000	5.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)		10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	180.317.080.820	146.746.218.032
Doanh thu cung cấp dịch vụ (*)	15.015.673.113	15.533.899.057
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	8.990.185.455	14.327.272.727
<i>Trong đó: Doanh thu từ cho thuê BĐS đầu tư</i>	<i>172.818.182</i>	<i>-</i>
Tổng	204.322.939.388	176.607.389.816

*Trong đó***Doanh thu với các bên liên quan****45.000.000****105.000.000**

Chi tiết tại thuyết minh số 8.1

(*): Doanh thu cho thuê bất động sản năm 2022 được phân loại lại từ mục doanh thu kinh doanh bất động sản sang doanh thu cung cấp dịch vụ với số tiền là 4.234.970.182 đồng cho phù hợp với mục đích phân loại của năm 2023.

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hàng bán bị trả lại	23.084.545	-
Tổng	23.084.545	-

6.3 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	178.870.664.002	145.242.094.970
Giá vốn cung cấp dịch vụ (*)	4.752.731.372	3.306.356.322
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	9.054.939.923	14.686.789.530
<i>Trong đó: Giá vốn của BĐS đầu tư cho thuê</i>	<i>282.212.650</i>	<i>-</i>
Dự phòng giảm giá bất động sản đầu tư	-	6.021.952.724
Tổng	192.678.335.297	169.257.193.546

(*): Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản năm 2022 được phân loại lại từ mục giá vốn kinh doanh bất động sản sang giá vốn cung cấp dịch vụ số tiền là 2.612.695.502 đồng cho phù hợp với mục đích phân loại của năm 2023.

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền vay	650.415	221.799.741
Lãi thanh lý khoản đầu tư	4.958.000.000	-
Tổng	4.958.650.415	221.799.741

01019
CÔNG T
TNHH
TIEM TO
A VIETN
CHI NHÁ
MIỀN B
HÀ NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)**6.5 Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	5.749.019.025	2.945.445.558
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	2.789.000.000	-
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	51.995.270	2.628.813
Tổng	8.590.014.295	2.948.074.371

6.6 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bán hàng	1.628.438.659	1.502.093.835
Chi phí nhân viên	824.141.517	329.348.180
Chi phí đồ dùng văn phòng	111.015.098	858.689.109
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	459.697.303	301.988.299
Chi phí bằng tiền khác	233.584.741	12.068.247
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.868.915.191	2.839.509.581
Chi phí nhân viên	2.888.541.982	1.198.441.564
Chi phí công cụ quản lý	60.295.038	208.412.952
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	24.509.050
Thuế, phí, lệ phí	8.383.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	472.069.133	921.943.388
Chi phí khác bằng tiền	439.626.038	483.202.627
Tổng	5.497.353.850	4.341.603.416

6.7 Thu nhập khác và chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ phạt hợp đồng	-	416.000.000
Thưởng	24.000.000	9.665.600
Thu nhập khác	476.862	22
Tổng	24.476.862	425.665.622
Chi phí khác		
Phạt chậm nộp thuế, lãi nộp chậm BHXH	968.922	438.860.038
Chi phí khác	9.629.554	36.054
Phạt vi phạm hợp đồng	210.000.000	-
Tổng	220.598.476	438.896.092
Thu nhập khác/Chi phí khác (Thuần)	(196.121.614)	(13.230.470)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023****6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	171.310.136	1.225.162.025
Chi phí nhân công	4.226.851.540	1.527.789.744
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.453.759.226	656.327.277
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.170.176.090	24.068.341.465
Chi phí khác bằng tiền	1.345.928.153	969.626.935
Tổng	19.368.025.145	28.447.247.446

6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.296.680.202	269.087.754
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm	(5.801.354.248)	493.405.492
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>220.598.476</i>	<i>493.405.492</i>
Phạt chậm nộp thuế và truy thu thuế	-	438.096.849
Lãi chậm nộp bảo hiểm	-	763.189
Chi phí không được trừ khác	220.598.476	54.545.454
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	<u>6.021.952.724</u>	<u>-</u>
Chi phí chuyển từ quyết toán thuế năm trước sang	6.021.952.724	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ kỳ trước	(3.504.674.046)	762.493.246
Thu nhập tính thuế TNDN	-	762.493.246
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	152.498.649
Thuế TNDN nộp bổ sung theo Biên bản quyết toán thuế	-	1.339.129.316
Tổng	-	1.491.627.965

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (VND)	2.296.680.202	(1.222.540.211)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.296.680.202	(1.222.540.211)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	5.000.000	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	459	(245)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.296.680.202	(1.222.540.211)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	2.296.680.202	(1.222.540.211)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	5.000.000	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành (*)	10.000.000	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	153	(245)

(*): Ngày 30/06/2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ với số vốn dự kiến tăng thêm là 100.000.000.000 đồng theo hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị quyết số 02/2023/BIG/NQ-ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 07/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 16/01/2024 của Hội đồng quản trị, cụ thể:

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 10.000.000 cổ phiếu;
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 100.000.000.000 đồng;
- Thời gian chào bán dự kiến khoảng Quý I/2024 - Quý II/2024 sau khi nhận được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Phương án sử dụng vốn: thanh toán tiền nhận chuyển quyền sử dụng đất (45 tỷ đồng), bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty (16 tỷ đồng), thanh toán các khoản nợ vay tại các tổ chức tín dụng (39 tỷ đồng).

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
7.1 Thanh lý công ty con trong năm		
Tổng giá trị thanh lý	27.699.000.000	-
Phần giá trị thanh lý được thanh toán bằng tiền	14.568.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

8. THÔNG TIN KHÁC**8.1 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

Trong năm tài chính 2023, Công ty cổ phần BĐS Big Real (công ty con đến ngày 10/08/2023) các thành viên Hội đồng quản trị; Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là các bên liên quan của Công ty.

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền lương và phụ cấp	1.921.487.907	358.426.817
Tổng cộng	1.921.487.907	358.426.817

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Hội đồng quản trị		816.993.996	106.400.199
Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch HĐQT	399.216.887	106.400.199
Ông Kiều Văn Khoa	TV HĐQT	399.999.331	-
Ông Trần Đình Tú	TV HĐQT	8.888.889	-
Ông Lý Ngọc Sơn	TV HĐQT	8.888.889	-
Ban Kiểm soát		480.937.990	53.580.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Loan	Trưởng BKS	-	27.140.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tiên	TV BKS	-	26.440.000
Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng BKS	244.443.998	-
Bà Đồng Thị Hồng Nhung	TV BKS	6.666.667	-
Ông Triệu Hiếu Khánh	TV BKS	109.530.325	-
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	TV BKS	120.297.000	-
Ban Tổng Giám đốc		623.555.921	198.446.618
Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng giám đốc kiêm TV HĐQT	378.436.710	104.670.477
Ông Võ Phi Nhật Quang	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	-	30.220.000
Bà Nguyễn Thị Hảo	Phó Tổng Giám đốc	245.119.211	63.556.141

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Bán hàng				
Công ty cổ phần BĐS Bigreal	Công ty con đến ngày 10/08/2023	Cho thuê văn phòng	45.000.000	105.000.000
Tổng			45.000.000	105.000.000

Hợp tác kinh doanh

Ông Võ Phi Nhật Quang	TV thân cận của CT.HĐQT	Hợp tác kinh doanh xây dựng Công trình khách sạn và văn phòng tại Lào Cai	-	
-----------------------	-------------------------	---	---	--

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023****8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****b. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)****Mua tài sản, dịch vụ**

Công ty cổ phần BĐS Bigreal	Công ty con đến ngày 10/08/2023	Phí môi giới BĐS	-	132.727.273
Ông Võ Phi Nhật Quang	TV thân cận của CT.HĐQT	Mua quyền sử dụng đất	45.000.000.000	-
Tổng			45.000.000.000	132.727.273

Tạm ứng

Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	10.083.790.000	-
		Hoàn ứng	10.083.790.000	-
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	18.000.000.000	-
		Hoàn ứng	18.000.000.000	-
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	TV BKS từ ngày 30/06/2023	Tạm ứng	50.000.000	-
		Hoàn ứng	50.000.000	-

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2023 (VND)	01/01/2023 (VND)
Phải trả người bán		45.000.000.000	-
Ông Võ Phi Nhật Quang	TV thân cận của CT.HĐQT	45.000.000.000	-

8.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023

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	180.317.080.820	23.937.774.023	204.254.854.843
- Doanh thu nội bộ	-	45.000.000	45.000.000
Tổng doanh thu thuần	180.317.080.820	23.982.774.023	204.299.854.843
Chi phí kinh doanh	183.722.683.105	14.453.006.042	198.175.689.147
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	178.870.664.002	13.807.671.295	192.678.335.297
- Chi phí bán hàng	1.437.276.133	191.162.526	1.628.438.659
- Chi phí QLDN	3.414.742.970	454.172.221	3.868.915.191
Kết quả HĐKD	(3.405.602.285)	9.529.767.981	6.124.165.696
- Thu nhập từ HĐTC			(3.631.363.880)
- Lợi nhuận khác			(196.121.614)
- LN/(lỗ) trước thuế	(3.405.602.285)	9.529.767.981	2.296.680.202
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.811.257.207	1.437.933.319	12.249.190.526
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4.324.347.358	575.152.642	4.899.500.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	47.371.530.146	6.300.571.734	53.672.101.880
Hàng tồn kho	16.436.925.593	-	16.436.925.593
Tài sản ngắn hạn khác	230.079.952	30.601.402	260.681.354
Tài sản cố định	69.138.108.068	9.195.599.300	78.333.707.368
Bất động sản đầu tư	18.645.025.067	2.479.850.610	21.124.875.677
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3.590.702.934	477.575.483	4.068.278.417
Tài sản dài hạn khác	186.503.386	24.805.573	211.308.959
Tổng tài sản	170.734.479.710	20.522.090.064	191.256.569.774

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**8.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và cho thuê BĐS	Tổng
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	76.186.566.797	10.133.067.853	86.319.634.650
Nợ dài hạn	39.756.281.739	5.287.718.261	45.044.000.000
Tổng nợ phải trả	115.942.848.536	15.420.786.114	131.363.634.650

8.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Công ty đang triển khai việc tăng vốn điều lệ thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, với số vốn dự kiến tăng thêm là 100.000.000.000 đồng được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết số 02/2023/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023 và Nghị quyết số 07/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 16/01/2024 của Hội đồng quản trị.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính ngoài sự kiện nêu trên có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc năm tài chính.

8.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc. Một số chỉ tiêu thay đổi do trong năm 2023, đơn vị có biên bản thanh tra thuế năm 2021, 2022 của Cục thuế Hà Nội nên phải điều chỉnh hồi tố lại một số chỉ tiêu chi tiết như sau:

Khoản mục báo cáo	Ảnh hưởng của sai sót đến			
	Số sau điều chỉnh			
Năm 2022	Mã số	Số trên BCKT	Số sau điều chỉnh	Chênh lệch
Báo cáo KQKD				
Chi phí khác	32	65.671.188	438.896.092	(373.224.904)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	642.312.658	269.087.754	373.224.904
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	240.763.644	1.491.627.965	(1.250.864.321)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	401.549.014	(1.222.540.211)	1.624.089.225
Bảng cân đối kế toán				
Thuế và khoản phải nộp Nhà nước	313	152.498.650	1.776.587.875	(1.624.089.225)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	9.220.344.147	7.596.254.922	1.624.089.225

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng



Tổng Giám đốc

Trần Thị Mưa Thao

CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024



MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 – 33



CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Big Invest Group (dưới đây được gọi là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

CÔNG TY

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. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, địa chỉ công ty, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần đầu đến lần thứ 10 ngày 13/12/2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 10 ngày 13/12/2024 là 150.846.890.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ tám trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm chín mươi 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 Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm 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
Bà Trần Thị Mưa Thao	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Thành viên Ban Kiểm soát

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Chi nhánh Miền Bắc.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc 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 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 Tổng Giám đốc 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;
- 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 Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thị Mưa Thao

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

17-002
VIỆT NAM

M.3
THAI

Số: 23/2025/BCKT – CPAMB1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông; Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty cổ phần Big Invest Group**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Big Invest Group, được lập ngày 31/03/2025 từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Big Invest Group tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

**Nguyễn Thị Thu Hà****Phó Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1387-2023-137-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM – CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

**Nguyễn Quỳnh Trang****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1469-2023-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

			31/12/2024	01/01/2024
	MS	TM	VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		230.437.536.353	87.518.399.353
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	33.196.042.677	12.249.190.526
1. Tiền	111		33.196.042.677	12.249.190.526
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	4.899.500.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.5	-	4.942.402.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	(42.902.500)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		159.490.389.495	53.672.101.880
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	133.149.298.821	37.661.138.423
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	15.836.998.811	1.893.067.600
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	10.504.091.863	14.117.895.857
IV. Hàng tồn kho	140		37.587.349.260	16.436.925.593
1. Hàng tồn kho	141	5.7	37.587.349.260	16.436.925.593
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		163.754.921	260.681.354
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	160.754.921	172.954.081
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	3.000.000	87.727.273
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		128.591.985.255	103.738.170.421
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		640.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	640.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		75.471.789.555	78.333.707.368
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	30.224.789.555	33.086.707.368
- Nguyên giá	222		32.383.703.091	36.174.612.182
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.158.913.536)	(3.087.904.814)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	45.247.000.000	45.247.000.000
- Nguyên giá	228		45.352.541.800	45.352.541.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(105.541.800)	(105.541.800)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	20.748.592.145	21.124.875.677
- Nguyên giá	231		21.407.088.327	21.407.088.327
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(658.496.182)	(282.212.650)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.5	30.896.000.000	4.068.278.417
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		30.896.000.000	4.080.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(11.721.583)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		835.603.555	211.308.959
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	835.603.555	211.308.959
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		359.029.521.608	191.256.569.774

10191
NG TY
NH
M TOÁN
IETNAI
NHÁNH
N BẮC
À NỘI

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Tiếp theo)

				Đơn vị tính: VND	
				31/12/2024	01/01/2024
	MS	TM	VND	VND	
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		195.982.112.785	131.363.634.650	
I. Nợ ngắn hạn	310		169.822.112.785	86.319.634.650	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	128.364.733.407	30.120.891.449	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	1.253.561.500	2.291.664.873	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	2.178.975.647	1.855.104.880	
4. Phải trả người lao động	314		293.638.087	323.691.500	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	260.536.368	199.136.972	
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	5.17	-	296.170.000	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	164.667.776	53.140.208	
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	37.306.000.000	51.179.834.768	
II. Nợ dài hạn	330		26.160.000.000	45.044.000.000	
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	-	45.000.000.000	
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	210.000.000	44.000.000	
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	25.950.000.000	-	
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		163.047.408.823	59.892.935.124	
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	163.047.408.823	59.892.935.124	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.846.890.000	50.000.000.000	
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-	
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-	
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.200.518.823	9.892.935.124	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.396.045.124	7.596.254.922	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.804.473.699	2.296.680.202	
II. Nguồn kinh phí và quỹ	430		-	-	
1. Nguồn kinh phí	431		-	-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		359.029.521.608	191.256.569.774	

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Mưa Thao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	464.046.323.870	204.322.939.388
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	23.084.545
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		464.046.323.870	204.299.854.843
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	442.724.960.839	192.678.335.297
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		21.321.363.031	11.621.519.546
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	2.075.863.868	4.958.650.415
7. Chi phí tài chính	22	6.5	6.287.273.708	8.590.014.295
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.341.897.791	5.749.019.025
8. Chi phí bán hàng	25	6.6	1.884.091.783	1.628.438.659
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	3.677.831.370	3.868.915.191
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.548.030.038	2.492.801.816
11. Thu nhập khác	31	6.7	365.133.625	24.476.862
12. Chi phí khác	32	6.7	454.061.307	220.598.476
13. Lợi nhuận khác	40		(88.927.682)	(196.121.614)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.459.102.356	2.296.680.202
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	1.654.628.657	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.804.473.699	2.296.680.202
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	1.442	459
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	1.442	153

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Mưa Thao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*(Theo phương pháp gián tiếp)***Cho năm tài chính kết thúc 31/12/2024**

		Đơn vị tính: VND	
		Năm 2024	Năm 2023
MS	TM	VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	11.459.102.356	2.296.680.202
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.627.286.876	1.453.759.226
- Các khoản dự phòng	03	(54.624.083)	51.995.270
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.104.949.399)	(2.169.650.415)
- Chi phí lãi vay	06	6.341.897.791	5.749.019.025
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	18.268.713.541	7.381.803.308
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(116.000.297.829)	(15.149.848.549)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(21.150.423.667)	(6.924.772.562)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	97.264.353.135	24.950.935.204
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(612.095.436)	436.915.831
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	4.942.402.500	(4.942.402.500)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(6.365.967.354)	(5.772.986.672)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.352.599.326)	(162.498.649)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(25.005.914.436)	(182.854.589)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(45.000.000.000)	(800.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	640.000.000	8.772.727.273
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(38.896.000.000)	(29.100.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	23.778.000.000	14.568.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.601.355	650.415
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(59.473.398.645)	(6.558.622.312)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	93.350.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	188.535.837.900	109.508.512.604
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(176.459.672.668)	(98.975.647.276)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	105.426.165.232	10.532.865.328
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	20.946.852.151	3.791.388.427
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	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	5.1	33.196.042.677
			12.249.190.526

Người lập biên

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc

Lê Văn Hùng

Lê Văn Hùng

Trần Thị Mưa Thao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, địa chỉ công ty, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần đầu đến lần thứ 10 ngày 13/12/2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 10 ngày 13/12/2024 là 150.846.890.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ tám trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm chín mươi 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 Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 21 người trong đó cán bộ quản lý là 08 người (Tại ngày 31/12/2023, tổng số nhân viên là 20 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 trú 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 xúc tiến 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, khinh khí cầu); Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 đông, kho 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 đầu, 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 lá 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 lá 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 tua 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 đầu 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 tết 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 nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bìa; Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đầu...

Hoạt động chính của Công ty trong năm bao gồm kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị, nông sản, tư vấn môi giới, kinh doanh bất động sản và 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 31/12/2024 bao gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh	Số 94 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh tại TP Đà Nẵng (*)	Số 26 Phan Huy Thực, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh tại Lào Cai	Số 503 - 505 Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
Văn phòng đại diện tại Hà Nội	Số 68, phố Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Văn phòng đại diện tại Đà Nẵng	Số 24 Chính Hữu, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
Địa điểm kinh doanh Trung Sơn	Số 35-37 đường số 4, KDC Trung Sơn, Ấp 4, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh

(*): Chi nhánh Đà Nẵng đang làm thủ tục đóng mã số thuế từ ngày 20/06/2023 nhưng chưa hoàn tất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 21/3/2016 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.

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.

2. KỲ 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.

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 21/3/2016 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 Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc nhưng số liệu thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 dư 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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
Máy móc thiết bị	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 Kim Tân, Thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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, 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 đi 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 12/2024 phải trả.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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 kinh doanh bất động sản và 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 phần 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 phần 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, lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư, lãi thanh lý TSCĐ, phạt hợp đồng và thu nhập khác. 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. Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Lãi thanh lý TSCĐ, phạt hợp đồng và thu nhập khác 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 hoạt động kinh doanh bất động sản 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 chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn và chi phí dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024****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**

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 hoặc lỗ 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 năm 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.

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 Tổng Giám đốc 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.

9179
TY
H
ĐÁN
NAM
ẢNH
ẤC
ĐỊ-VN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024****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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	73.779.558	74.587.568
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.122.263.119	12.174.602.958
Tổng	33.196.042.677	12.249.190.526

5.2 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH OPMEC	1.706.293.252	10.720.102.629
Công ty TNHH Celine Vietnam	19.002.385.850	-
Công ty TNHH Đặc 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	17.810.132.722
Công ty TNHH Thương mại XP	-	4.678.994.956
Công ty TNHH Nam Sơn Global	-	986.688.718
Công ty TNHH XD-TM-DV Vĩnh Thanh	-	2.103.878.660
Các đối tượng khác	15.338.514.842	1.361.340.738
Tổng	133.149.298.821	37.661.138.423

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty cổ phần Fitran Invest	1.784.420.150	1.784.420.150
Công ty cổ phần TMDV TNB	11.663.343.699	-
Các đối tượng khác	2.389.234.962	108.647.450
Tổng	15.836.998.811	1.893.067.600

5.4 Các khoản phải thu khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	10.504.091.863	14.117.895.857
Tạm ứng	-	87.708.356
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	7.000.000.000	305.000.000
- Bà La Thị Ánh Nguyệt	-	280.000.000
- Bà Tôn Thị Thảo (i)	7.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	-	25.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	3.504.091.863	13.725.187.501
- Ông Phạm Văn Dũng (ii)	3.500.000.000	-
- Ông Lữ Đạt	-	896.000.000
- Ông Trịnh Duy Thanh	-	5.520.000.000
- Bà Phạm Thị Hồng Thư	-	6.715.000.000
- Đối tượng khác	4.091.863	594.187.501
Dài hạn	640.000.000	-
Ký quỹ ký cược	640.000.000	-
Tổng	11.144.091.863	14.117.895.857

(i): Khoản đặt cọc mua khách sạn ở Cần Thơ, hợp đồng mua được giao dịch công chứng vào ngày 20/03/2025

(ii): Khoản phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần này đã được thu sau niên độ vào ngày 13/02/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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)

a. Chứng khoán kinh doanh

Cổ phiếu	Mã	Số lượng cổ phiếu	31/12/2024 (VND)			01/01/2024 (VND)		
			Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu Công ty cổ phần Vinhomes	VHM	30.000	-	-	-	1.309.461.250	1.296.000.000	(13.461.250)
Cổ phiếu Công ty cổ phần FPT	FPT	15.000	-	-	-	1.452.175.000	1.441.500.000	(10.675.000)
Cổ phiếu Công ty cổ phần Chứng khoán SSI	SSI	35.000	-	-	-	1.156.231.750	1.148.000.000	(8.231.750)
Cổ phiếu Công ty cổ phần Sữa Việt Nam	VNM	15.000	-	-	-	1.024.534.500	1.014.000.000	(10.534.500)
Tổng			-	-	-	4.942.402.500	4.899.500.000	(42.902.500)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tỷ lệ		31/12/2024 (VND)			01/01/2024 (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	-	-	4.080.000.000	-	(11.721.583)
Công ty cổ phần Công nghệ BND (iii)	17,85%	9.996.000.000	-	-	-	-	-
Công ty cổ phần XNK Nông Sản BGD (iii)	19,00%	11.400.000.000	-	-	-	-	-
Công ty cổ phần Nông nghiệp Đại Thấn Long (iii)	19,00%	9.500.000.000	-	-	-	-	-
Công ty cổ phần BFB (ii)	19,00%	-	-	-	1.900.000.000	-	(3.189.188)
Công ty cổ phần BMAX (ii)	19,00%	-	-	-	1.900.000.000	-	(5.903.680)
Công ty cổ phần BHH (ii)	18,70%	-	-	-	280.000.000	-	(2.628.715)
Tổng		30.896.000.000	-	-	4.080.000.000	-	(11.721.583)

(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 200924/BIG., JSC-NQ ngày 20/09/2024.

(iii): Trong năm, Công ty thực hiện góp vốn vào các đơn vị khác theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 16/NQ/HDQT-BIG., JSC ngày 22/11/2024 về việc góp vốn vào BND, BGD và Đại Thấn Long. Công ty đã thực hiện kế hoạch thoái vốn tại các đơn vị này theo Nghị quyết số 0703/2025/BIG., JSC-NQ ngày 07/03/2025.

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 8.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.6 Chi phí trả trước**

	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
Ngắn hạn	160.754.921	172.954.081
Công cụ dụng cụ, thiết bị phân bổ	100.938.192	158.705.956
Chi phí bảo hiểm	43.689.502	-
Các khoản chi phí khác	16.127.227	14.248.125
Dài hạn	835.603.555	211.308.959
Công cụ dụng cụ, thiết bị phân bổ	125.710.382	28.379.063
Chi phí sửa chữa văn phòng	351.084.808	171.892.396
Hệ thống PCCC	337.534.500	-
Các khoản chi phí khác	21.273.865	11.037.500
Tổng	996.358.476	384.263.040

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Hàng hoá (i)	37.587.349.260	-	16.436.925.593	-
Tổng	37.587.349.260	-	16.436.925.593	-

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

<u>Tên công ty</u>	<u>Loại hàng gửi</u>	31/12/2024	01/01/2024
Công ty cổ phần đầu tư XNK An			
Lộc Phát Đắc Lắc	Cà phê	24.586.402.941	-
Công ty TNHH XDTM Dịch vụ			
Đông Hải SG	Sắt thép	-	3.980.803.300
Công ty TNHH MTV Vy Ngân	Sắt thép	-	3.363.969.350

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.9 Tăng giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
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	282.212.650	376.283.532	-	658.496.182
Nhà và quyền sử dụng đất	282.212.650	376.283.532		658.496.182
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	21.124.875.677		376.283.532	20.748.592.145
Nhà và quyền sử dụng đất	21.124.875.677		376.283.532	20.748.592.145

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 năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.3 với số tiền lần lượt là 249.600.000 đồng và 376.283.532 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 31/12/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, với tài sản là quyền sử dụng 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.

Giá trị còn lại của BDS đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 20.748.592.145 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21.124.875.677 đồng).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.10 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2024	31.583.703.091	4.590.909.091	36.174.612.182
Tăng khác	800.000.000	-	800.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.790.909.091)	(3.790.909.091)
Giảm khác	-	(800.000.000)	(800.000.000)
Tại ngày 31/12/2024	32.383.703.091	-	32.383.703.091
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2024	539.728.384	2.548.176.430	3.087.904.814
Khấu hao trong năm	1.619.185.152	631.818.192	2.251.003.344
Thanh lý, nhượng bán	-	(3.179.994.622)	(3.179.994.622)
Giảm khác	-	-	-
Tại ngày 31/12/2024	2.158.913.536	-	2.158.913.536
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	31.043.974.707	2.042.732.661	33.086.707.368
Tại ngày 31/12/2024	30.224.789.555	-	30.224.789.555

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 30.224.789.555 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 31.043.974.707 đồng).

5.11 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 01/01/2024	45.247.000.000	105.541.800	45.352.541.800
Tại ngày 31/12/2024	45.247.000.000	105.541.800	45.352.541.800
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2024	-	105.541.800	105.541.800
Tại ngày 31/12/2024	-	105.541.800	105.541.800
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	45.247.000.000	-	45.247.000.000
Tại ngày 31/12/2024	45.247.000.000	-	45.247.000.000

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 45.247.000.000 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 31.669.500.000 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.12 Phải trả người bán**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	128.364.733.407	128.364.733.407	30.120.891.449	30.120.891.449
Công ty CP đúc áp lực IDcast Việt Nam	3.674.735.474	3.674.735.474	61.966.140	61.966.140
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 Phát Lộc Đắc Lắc	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	21.677.871.194	21.677.871.194	-	-
Công ty cổ phần Sacons	-	-	10.965.111.607	10.965.111.607
Công ty TNHH XDTM dịch vụ Đông Hải SG	-	-	4.577.971.440	4.577.971.440
Công ty cổ phần M.A.P Global	4.673.410.673	4.673.410.673	3.446.000.986	3.446.000.986
Công ty cổ phần P.N.G	910.239.713	910.239.713	4.253.021.520	4.253.021.520
Công ty TNHH Trần Phát Steel	11.100.220.516	11.100.220.516	-	-
Các đối tượng khác	7.177.962.076	7.177.962.076	6.816.819.756	6.816.819.756
Dài hạn	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000
Ông Võ Phi Nhật Quang	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000
Tổng	128.364.733.407	128.364.733.407	75.120.891.449	75.120.891.449

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên có liên quan

-

45.000.000.000

Chi tiết tại thuyết minh số 8.1

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TMDV Mai gia Hồng Phát	-	-	2.291.664.873	2.291.664.873
Công ty TNHH TMDV XNK Thủy Hải sản PCL	1.253.561.500	1.253.561.500	-	-
Tổng	1.253.561.500	1.253.561.500	2.291.664.873	2.291.664.873

5.14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**a. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2024 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024 (VND)
Thuế giá trị gia tăng	148.782.955	1.209.357.190	791.361.931	566.778.214
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.240.864.322	1.654.628.657	1.352.599.326	1.542.893.653
Thuế thu nhập cá nhân	92.232.699	127.621.287	150.550.206	69.303.780
Thuế môn bài	-	6.000.000	9.000.000	(3.000.000)
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	373.224.904	-	373.224.904	-
Tổng	1.855.104.880	2.997.607.134	2.676.736.367	2.178.975.647

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024****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 (Tiếp theo)****b. Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	87.727.273
Thuế môn bài nộp thừa	3.000.000	-
Tổng	3.000.000	87.727.273

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí trích trước lãi vay ngân hàng	149.056.026	173.125.589
Chi phí điện nước tháng 12	106.546.592	24.068.083
Chi phí phải trả khác	4.933.750	1.943.300
Tổng	260.536.368	199.136.972

5.16 Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	164.667.776	53.140.208
Bảo hiểm xã hội	1.513.578	15.893.708
Bảo hiểm y tế	256.750	3.010.500
Bảo hiểm thất nghiệp	118.712	1.236.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.000.000	33.000.000
Phải trả, phải nộp khác	147.778.736	-
<i>Phải trả khác</i>	<i>147.778.736</i>	<i>-</i>
Dài hạn	210.000.000	44.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	210.000.000	44.000.000
Tổng	374.667.776	97.140.208

5.17 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	296.170.000
Tổng	-	296.170.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP

Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Dịch Vọng, quận 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay

	31/12/2024 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	35.426.000.000	35.426.000.000	160.235.837.900	175.989.672.668	51.179.834.768	51.179.834.768
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng	-	-	23.341.612.572	30.164.412.572	6.822.800.000	6.822.800.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Long An	-	-	710.000.000	1.420.000.000	710.000.000	710.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Long An	-	-	798.000.000	1.645.000.000	847.000.000	847.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Hàng Xanh (iii)	-	-	86.514.225.328	127.564.260.096	41.050.034.768	41.050.034.768
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai (i)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN TP HCM (ii)	15.426.000.000	15.426.000.000	28.872.000.000	13.446.000.000	-	-
+ Vay cá nhân	-	-	-	1.750.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	1.880.000.000	1.880.000.000	1.880.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai (iv)	1.880.000.000	1.880.000.000	1.880.000.000	-	-	-
Cộng vay ngắn hạn	37.306.000.000	37.306.000.000	162.115.837.900	175.989.672.668	51.179.834.768	51.179.834.768
Vay dài hạn	25.950.000.000	25.950.000.000	28.300.000.000	2.350.000.000	-	-
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai (iv)	25.950.000.000	25.950.000.000	28.300.000.000	2.350.000.000	-	-
Tổng	63.256.000.000	63.256.000.000	190.415.837.900	178.339.672.668	51.179.834.768	51.179.834.768

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn

(i) Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 8800-460573726 ngày 12/07/2024, hạn mức 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 12/07/2024. Khoản vay được giải ngân theo từng kế ước có thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, chịu lãi suất 5,5%/năm. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 39 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, TP Lào Cai, diện tích 216,82m² của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 5.10 và 5.11)

(ii) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN TP HCM

Khoản vay theo Thỏa thuận khung về cấp tín dụng số CLC-14321/7961974/TTK ngày 13/03/2024; Hợp đồng tín dụng số CLC-14321-01 ngày 13/03/2024 hạn mức tín dụng 3.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số CLC-20120-01 ngày 13/06/2024 hạn mức tín dụng là 30.000.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng từ ngày 13/06/2024. Khoản vay được giải ngân theo từng kế ước có thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân, chịu lãi suất 7,5%-12%/năm. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản của bên thứ ba.

(iii) Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Hàng Xanh

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1175/23MN/HĐTD ngày 16/5/2023 và Phụ lục HĐTD số 11175/23MN/HĐTD/PL02 ngày 5/3/2024, hạn mức tín dụng là 60.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng từ ngày 16/05/2023. Thời gian vay của từng kế ước là 06 tháng kể từ ngày giải ngân, chịu lãi suất vay 11-12%/năm. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản của bên thứ ba và Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất 09 lô tại Ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (chi tiết tại Thuyết minh số 5.09).

c. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn

(iv) Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng 8800-LAV-20241462 ngày 13/9/2024, hạn mức 28.300.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng từ ngày 13/09/2024. Lãi suất vay 6,5%/năm từ thời điểm 13/09/2024 đến 13/09/2026, từ ngày 14/09/2026 điều chỉnh lãi vay 06 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất 34 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, TP Lào Cai, diện tích 525,5m² của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.10 và 5.11)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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	7.596.254.922	57.596.254.922
Lãi trong năm trước	-	2.296.680.202	2.296.680.202
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	50.000.000.000	9.892.935.124	59.892.935.124
Tăng vốn điều lệ (*)	93.350.000.000	-	93.350.000.000
Lãi trong năm nay	-	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 nay	150.846.890.000	12.200.518.823	163.047.408.823

(*): Trong năm Công ty tăng vốn từ 50 tỷ lên thành 143.350.000.000 đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 3006/2024/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2024.

(**): Công ty thực hiện chia cổ tức theo Nghị quyết HĐQT số 14/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 4/11/2024 về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ông Võ Phi Nhật Huy	26.726.530.000	8.000.000.000
Ông Trần Sinh Vương	26.030.000.000	-
Bà Phạm Thị Quỳnh Trâm	23.070.090.000	-
Ông Nguyễn Quốc Trường	12.500.000.000	-
Các đối tượng khác	62.520.270.000	42.000.000.000
Tổng	150.846.890.000	50.000.000.000

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

	Năm tài chính kết thúc 31/12/2024 VND	Năm tài chính kết thúc 31/12/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	100.846.890.000	-
+ Vốn góp cuối năm	150.846.890.000	50.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	7.496.890.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.084.689	5.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.084.689	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông	15.084.689	5.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.084.689	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông	15.084.689	5.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)		10.000

10197
NG TY
NH
M TOÁN
VIỆTNA
NHÂN
N BẮC
H NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	455.001.051.366	180.317.080.820
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.795.672.504	15.015.673.113
Doanh thu kinh doanh bất động sản	249.600.000	8.990.185.455
<i>Trong đó: Doanh thu từ cho thuê BĐS đầu tư</i>	<i>249.600.000</i>	<i>172.818.182</i>
Tổng	464.046.323.870	204.322.939.388
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu với các bên liên quan	3.703.704	45.000.000
Chi tiết tại thuyết minh số 8.1		

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	23.084.545
Tổng	-	23.084.545

6.3 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	432.948.215.523	178.870.664.002
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.400.461.784	4.752.731.372
Giá vốn kinh doanh bất động sản	376.283.532	9.054.939.923
<i>Trong đó: Giá vốn của BĐS đầu tư cho thuê</i>	<i>376.283.532</i>	<i>282.212.650</i>
Dự phòng giảm giá bất động sản đầu tư	-	-
Tổng	442.724.960.839	192.678.335.297

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền vay	4.601.355	650.415
Lãi thanh lý khoản đầu tư	2.071.262.513	4.958.000.000
Tổng	2.075.863.868	4.958.650.415

6.5 Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.341.897.791	5.749.019.025
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	2.789.000.000
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	(54.624.083)	51.995.270
Tổng	6.287.273.708	8.590.014.295

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)**6.6 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí bán hàng	1.884.091.783	1.628.438.659
Chi phí nhân viên	1.061.220.863	824.141.517
Chi phí đồ dùng văn phòng	156.176.779	111.015.098
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	458.597.332	459.697.303
Chi phí bằng tiền khác	208.096.809	233.584.741
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.677.831.370	3.868.915.191
Chi phí nhân viên	2.722.542.366	2.888.541.982
Chi phí công cụ quản lý	72.409.143	60.295.038
Thuế, phí, lệ phí	6.000.000	8.383.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	441.053.227	472.069.133
Chi phí khác bằng tiền	435.826.634	439.626.038
Tổng	5.561.923.153	5.497.353.850

6.7 Thu nhập khác và chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập khác	365.133.625	24.476.862
Thu nhập từ phạt hợp đồng	335.021.093	-
Thanh lý tài sản cố định	29.085.531	-
Thưởng	-	24.000.000
Thu nhập khác	1.027.001	476.862
Chi phí khác	454.061.307	220.598.476
Thanh lý tài sản cố định	-	-
Phạt chậm nộp thuế, lãi nộp chậm BHXH	98.504.044	968.922
Phạt vi phạm hợp đồng	305.000.000	210.000.000
Chi phí khác	50.557.263	9.629.554
Thu nhập khác/Chi phí khác (Thuần)	(88.927.682)	(196.121.614)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)**6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	230.605.922	171.310.136
Chi phí nhân công	3.783.763.229	4.226.851.540
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.627.286.876	1.453.759.226
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.514.812.287	12.170.176.090
Chi phí khác bằng tiền	5.184.220.155	1.345.928.153
Tổng	15.340.688.469	19.368.025.145

6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.459.102.356	2.296.680.202
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm	318.714.975	(5.801.354.248)
<i>Chi phí không được trừ</i>	318.714.975	220.598.476
Phạt chậm nộp thuế và truy thu thuế	98.375.004	-
Lãi chậm nộp bảo hiểm	129.040	-
Chi phí không được trừ khác	220.210.931	220.598.476
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	-	6.021.952.724
Chi phí chuyển từ quyết toán thuế năm trước sang	-	6.021.952.724
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ kỳ trước	11.777.817.331	(3.504.674.046)
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(3.504.674.046)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	8.273.143.285	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.654.628.657	-
Thuế TNDN nộp bổ sung theo Biên bản quyết toán thuế	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.654.628.657	-

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (VND)	9.804.473.699	2.296.680.202
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	9.804.473.699	2.296.680.202
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	6.798.795	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.442	459

01019
CÔNG TY
TINH
(KIỂM TOÁN)
A VIETNAM
CHI NHÁNH
MIỀN BẮC
HÀ NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.804.473.699	2.296.680.202
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	9.804.473.699	2.296.680.202
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	6.798.795	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành	-	10.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.442	153

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
7.1 Thanh lý công ty con trong năm		
Tổng giá trị thanh lý	-	27.699.000.000
Phần giá trị thanh lý được thanh toán bằng tiền	-	14.568.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

8. THÔNG TIN KHÁC**8.1 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

Trong năm tài chính 2024, Công ty cổ phần Syne Group (Công ty con từ ngày 10/05/2024 đến ngày 10/12/2024); các thành viên Hội đồng quản trị; Ban Giám đốc; Ban Kiểm soát và người quản lý khác (các thành viên chủ chốt); các công ty do các thành viên chủ chốt nắm quyền kiểm soát và chi phối; các thành viên mật thiết trong gia đình của các thành viên chủ chốt và các công ty do các thành viên mật thiết nắm quyền kiểm soát và chi phối được xác định là các bên liên quan của Công ty.

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

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

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Tiền lương và phụ cấp		2.139.268.229	2.116.487.907
Tổng cộng		2.139.268.229	2.116.487.907
		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Hội đồng quản trị		814.854.663	816.993.996
Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch HĐQT	402.855.000	399.216.887
Ông Kiều Văn Khoa	TV HĐQT	411.999.663	399.999.331
Ông Trần Đình Tú	TV HĐQT (Miễn nhiệm từ 05/02/2023)	-	8.888.889
Ông Lý Ngọc Sơn	TV HĐQT (Miễn nhiệm từ 05/02/2023)	-	8.888.889
Ban Kiểm soát		554.053.873	480.937.990
Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng BKS	273.333.109	244.443.998
Bà Đồng Thị Hồng Nhung	TV BKS (Miễn nhiệm từ 30/06/2023)	-	6.666.667
Ông Triệu Hiếu Khánh	TV BKS	67.667.106	109.530.325
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	TV BKS	213.053.658	120.297.000
Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		770.359.693	818.555.921
Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng giám đốc kiêm TV HĐQT	398.596.272	378.436.710
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	157.506.105	245.119.211
Ông Lê Văn Hùng	Kế toán trưởng	214.257.316	195.000.000

b. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
Bán hàng				
Trần Thị Mưa Thao	Tổng giám đốc kiêm TV HĐQT	Cho thuê phòng	3.703.704	-
Công ty cổ phần BĐS Bigreal	Công ty con đến ngày 10/08/2023	Cho thuê văn phòng	-	45.000.000
Tổng			3.703.704	45.000.000
Mua tài sản, dịch vụ				
Ông Võ Phi Nhật Quang	Em trai của CT.HĐQT	Mua quyền sử dụng đất	-	45.000.000.000
Tổng			-	45.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**b. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tạm ứng				
Ông Võ Phi Nhật Huy	CT. HĐQT	Tạm ứng	200.000.000	-
		Hoàn ứng	200.000.000	-
Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	12.486.320.000	10.083.790.000
	kiêm TV HĐQT	Hoàn ứng	12.486.320.000	10.083.790.000
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	17.160.000.000	18.000.000.000
		Hoàn ứng	17.160.000.000	18.000.000.000
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Thành viên BKS	Tạm ứng	465.000.000	50.000.000
		Hoàn ứng	465.000.000	50.000.000
Ông Lê Văn Hùng	Kế toán trưởng	Tạm ứng	469.000.000	-
		Hoàn ứng	469.000.000	-
Ông Võ Thế Hanh	Chồng của TGD	Tạm ứng	368.083.000	-
		Hoàn ứng	368.083.000	-

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2024 (VND)	01/01/2024 (VND)
Phải trả người bán		-	45.000.000.000
Ông Võ Phi Nhật Quang	Em trai của CT.HĐQT	-	45.000.000.000

8.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và cho thuê BDS	Tổng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ			
- Doanh thu bán ra bên ngoài	455.001.051.366	9.045.272.504	464.046.323.870
Tổng doanh thu thuần	455.001.051.366	9.045.272.504	464.046.323.870
Chi phí kinh doanh	438.401.724.692	9.885.159.300	448.286.883.992
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	432.948.215.523	9.776.745.316	442.724.960.839
- Chi phí bán hàng	1.847.366.735	36.725.048	1.884.091.783
- Chi phí QLDN	3.606.142.435	71.688.935	3.677.831.370
Kết quả HĐKD	16.599.326.674	(839.886.796)	15.759.439.878
- Thu nhập từ HĐTC			(4.211.409.840)
- Lợi nhuận khác			(88.927.682)
- LN/(lỗ) trước thuế	16.599.326.674	(839.886.796)	11.459.102.356
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.548.979.579	647.063.098	33.196.042.677
Các khoản phải thu ngắn hạn	156.381.574.792	3.108.814.703	159.490.389.495
Hàng tồn kho	37.587.349.260	-	37.587.349.260
Tài sản ngắn hạn khác	160.562.981	3.191.940	163.754.921
Các khoản phải thu dài hạn	627.525.008	12.474.992	640.000.000
Tài sản cố định	74.000.680.168	1.471.109.387	75.471.789.555
Bất động sản đầu tư	20.344.156.940	404.435.205	20.748.592.145
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	30.293.769.738	602.230.262	30.896.000.000
Tài sản dài hạn khác	819.315.824	16.287.731	835.603.555
Tổng tài sản	352.763.914.289	6.265.607.319	359.029.521.608

01917
NG TY
NH
TOÁN
VIỆT NAM
NHÁNH
N BẮC
H NỘI - V

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**8.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và cho thuê BĐS	Tổng
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	166.511.910.315	3.310.202.470	169.822.112.785
Nợ dài hạn	25.650.084.682	509.915.318	26.160.000.000
Tổng nợ phải trả	192.161.994.997	3.820.117.788	195.982.112.785

8.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc năm tài chính.

8.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập biên

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng



Tổng Giám đốc

Trần Thị Mưa Thao



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025



MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 – 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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025.

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 11 ngày 19/05/2025 về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, địa chỉ công ty, người đại diện theo pháp luật 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 11 ngày 19/05/2025 là 150.846.890.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ tám trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm chín mươi 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	
Bà Trần Thị Mưa Thao	Thành viên	<i>Miễn nhiệm từ 27/04/2025</i>
Ông Võ Thuận Hòa	Thành viên độc lập	<i>Bổ nhiệm từ 27/04/2025</i>

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	
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	<i>Miễn nhiệm từ 27/04/2025</i>
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên Ban Kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ 27/04/2025</i>

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Điều hành, ngoài sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 7.3 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Chi nhánh Miền Bắc.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

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 giữa niên độ đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 30/06/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 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 giữa niên độ 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;
- 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 giữa niên độ 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 sổ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị,



Võ Phú Nhật Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Số: 39/2025/BCSX – CPAMB1

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông; Hội đồng quản trị và Ban Điều hành
Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings

Chúng tôi thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings được lập ngày 14/08/2025, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo 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 giữa niên độ, chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.

Vấn đề khác

Đây là kỳ đầu tiên doanh nghiệp lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 chưa được soát xét.



Nguyễn Thị Hồng Liên**Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0445-2023-137-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM – CHI NHÁNH MIỀN BẮC*Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	MS	TM	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		229.784.443.863	230.437.536.353
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	27.509.911.626	33.196.042.677
1. Tiền	111		26.509.911.626	33.196.042.677
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		187.649.480.464	159.490.389.495
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	111.627.146.970	133.149.298.821
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	75.994.941.631	15.836.998.811
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	27.391.863	10.504.091.863
IV. Hàng tồn kho	140		14.479.637.073	37.587.349.260
1. Hàng tồn kho	141	5.7	14.479.637.073	37.587.349.260
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		145.414.700	163.754.921
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	142.414.700	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		134.445.516.427	128.591.985.255
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		800.000.000	640.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	800.000.000	640.000.000
II. Tài sản cố định	220		112.449.789.114	75.471.789.555
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	48.312.689.114	30.224.789.555
- Nguyên giá	222		51.511.312.409	32.383.703.091
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.198.623.295)	(2.158.913.536)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	64.137.100.000	45.247.000.000
- Nguyên giá	228		64.242.641.800	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	20.560.450.379	20.748.592.145
- Nguyên giá	231		21.407.088.327	21.407.088.327
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(846.637.948)	(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 góp vốn vào đơn vị khác	253		-	30.896.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		635.276.934	835.603.555
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	635.276.934	835.603.555
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		364.229.960.290	359.029.521.608

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	MS	TM	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		198.937.656.962	195.982.112.785
I. Nợ ngắn hạn	310		148.199.416.962	169.822.112.785
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	28.871.886.673	128.364.733.407
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	11.316.669.849	1.253.561.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	2.849.200.933	2.178.975.647
4. Phải trả người lao động	314		407.482.000	293.638.087
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	354.799.336	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	5.15	3.639.788.889	164.667.776
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	100.759.589.282	37.306.000.000
II. Nợ dài hạn	330		50.738.240.000	26.160.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	210.000.000	210.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	50.528.240.000	25.950.000.000
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		165.292.303.328	163.047.408.823
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17	165.292.303.328	163.047.408.823
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.846.890.000	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		14.445.413.328	12.200.518.823
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12.200.518.823	2.396.045.124
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.244.894.505	9.804.473.699
II. Nguồn kinh phí và quỹ	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		364.229.960.290	359.029.521.608

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng

Chủ tịch HĐQT



Võ Phi Nhật Huy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2025	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	208.693.783.918	106.094.932.431
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		208.693.783.918	106.094.932.431
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	198.780.113.446	105.889.761.902
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.913.670.472	205.170.529
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	444.144.616	4.628.860
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4.081.136.351	3.052.156.864
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.081.136.351	3.052.156.864
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	826.157.682	899.094.712
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	2.631.719.805	1.875.023.667
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.818.801.250	(5.616.475.854)
11. Thu nhập khác	31	6.6	-	-
12. Chi phí khác	32	6.6	12.683.119	352.958.209
13. Lợi nhuận khác	40		(12.683.119)	(352.958.209)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.806.118.131	(5.969.434.063)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	561.223.626	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.244.894.505	(5.969.434.063)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	149	(1.194)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	72	(396)

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Lê Văn Hùng



Lê Văn Hùng



Võ Phi Nhật Huy

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

			Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
	MS	TM	VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.806.118.131	(5.969.434.063)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		1.227.851.525	1.313.643.438
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(889.719)	(4.628.860)
- Chi phí lãi vay	06		4.081.136.351	3.052.156.864
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		8.114.216.288	(1.608.262.621)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(31.819.090.969)	(27.566.501.390)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		23.107.712.187	1.586.707.497
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(85.730.431.631)	(11.656.878.990)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		218.666.842	(895.408.374)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	4.942.402.500
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.988.213.451)	(3.225.282.453)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1.352.599.326)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(90.097.140.734)	(39.775.823.157)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(38.017.709.318)	-
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(4.000.000.000)
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		889.719	366.347
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.620.819.599)	9.131.366.347
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		161.569.113.149	90.186.680.070
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(73.537.283.867)	(68.954.157.340)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		88.031.829.282	21.232.522.730
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		(5.686.131.051)	(9.411.934.080)
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	5.1	27.509.911.626	2.837.256.446

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng

Chủ tịch HĐQT



Vũ Phi Nhật Huy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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 11 ngày 19/05/2025 về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, địa chỉ công ty, người đại diện theo pháp luật 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 11 ngày 19/05/2025 là 150.846.890.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ tám trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm chín mươi 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 30/06/2025 là 32 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 trú 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 xúc tiến 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, khinh khí cầu); Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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 đông, kho 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 lá 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 lá 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 ô tô; 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 tết 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 nhẵn, bìa nhẵn, 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 30/06/2025 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, KDC Trung Sơn, Ấp 4, xã Bình Chánh, 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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. KỲ 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 giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán 6 tháng từ ngày 01/01 đến ngày 30/06.

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 giữa niên độ

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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 dư 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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

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 Lào 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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

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 đi 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 6/2025 phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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

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 phần 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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**

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 hoặc lỗ 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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	586.163.619	73.779.558
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.923.748.007	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	27.509.911.626	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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH OPMEC	6.174.232.987	1.706.293.252
Công ty TNHH Celine Vietnam	-	19.002.385.850
Công ty TNHH Đắc Lộc	4.328.312.605	10.322.633.230
Công ty cổ phần Đại Phát Vina	37.135.790.862	9.954.426.755
Công ty TNHH TM DV HTH Logistics	-	51.237.421.000
Công ty cổ phần đầu tư TMQT Phạm Lê	14.523.040.525	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	11.183.760.995	3.332.340.000
Công ty cổ phần Saka	13.131.794.935	7.395.637.895
Các đối tượng khác	25.150.214.061	4.610.536.947
Tổng	111.627.146.970	133.149.298.821

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty cổ phần Fitran Invest	239.420.150	1.784.420.150
Công ty cổ phần TMDV TNB	35.305.777.513	11.663.343.699
Công ty TNHH Kinh doanh VLXD Thuận Thiên	18.387.850.000	-
Công ty TNHH Trần Phát Steel	10.516.650.590	-
Các đối tượng khác	11.545.243.378	2.389.234.962
Tổng	75.994.941.631	15.836.998.811

5.4 Các khoản phải thu khác

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	27.391.863	10.504.091.863
Tạm ứng	23.300.000	-
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	800.000.000	640.000.000
Ký quỹ ký cược	800.000.000	640.000.000
Tổng	827.391.863	11.144.091.863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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

5.5 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/06/2025 (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	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác										
Công ty cổ phần Công nghệ BND (ii)	17,85%	17,85%	-	-	-	30.896.000.000	-	-	-	-
Công ty cổ phần XNK Nông Sản BGD (ii)	19,00%	19,00%	-	-	-	9.996.000.000	-	-	-	-
Công ty cổ phần Nông nghiệp Đại Thành Long (ii)	19,00%	19,00%	-	-	-	11.400.000.000	-	-	-	-
Tổng			-	-	-	9.500.000.000	-	-	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 0703/2025/BIG.,JSC-NQ ngày 07/03/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**5.6 Chi phí trả trước**

	30/06/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Ngắn hạn	142.414.700	160.754.921
Công cụ dụng cụ, thiết bị phân bổ	57.927.464	100.938.192
Chi phí bảo hiểm	75.492.128	43.689.502
Các khoản chi phí khác	8.995.108	16.127.227
Dài hạn	635.276.934	835.603.555
Công cụ dụng cụ, thiết bị phân bổ	87.156.241	125.710.382
Chi phí sửa chữa văn phòng	274.829.543	351.084.808
Chi phí sửa chữa hệ thống PCCC	262.526.830	337.534.500
Các khoản chi phí khác	10.764.320	21.273.865
Tổng	777.691.634	996.358.476

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Hàng hoá (i)	14.479.637.073	-	37.587.349.260	-
Tổng	14.479.637.073	-	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:

<u>Tên công ty</u>	<u>Loại hàng gửi</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Công ty cổ phần đầu tư XNK An			
Lộc Phát Đắc Lắc	Cà phê	-	24.586.402.941

5.8 Tăng giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
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	188.141.766	-	846.637.948
Nhà và quyền sử dụng đất	658.496.182	188.141.766	-	846.637.948
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	20.748.592.145		188.141.766	20.560.450.379
Nhà và quyền sử dụng đất	20.748.592.145		188.141.766	20.560.450.379

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

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, phường Gia Lộc, tỉnh Tây Ninh.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 160.581.819 đồng và 188.141.766 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**5.8 Tăng giảm bất động sản đầu tư**

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 30/06/2025 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 độ.

Giá trị còn lại của BĐS đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 20.560.450.379 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20.748.592.145 đồng).

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 30/06/2025	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	987.497.031	52.212.728	1.039.709.759
Tại ngày 30/06/2025	3.146.410.567	52.212.728	3.198.623.295
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	30.224.789.555	-	30.224.789.555
Tại ngày 30/06/2025	46.798.520.024	1.514.169.090	48.312.689.114

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 48.312.689.114 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	18.890.100.000	-	18.890.100.000
Tại ngày 30/06/2025	64.137.100.000	105.541.800	64.242.641.800
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	-	105.541.800	105.541.800
Tại ngày 30/06/2025	-	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 30/06/2025	64.137.100.000	-	64.137.100.000

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 64.137.100.000 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 30/06/2025 là 105.541.800 đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 105.541.800 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**5.11 Phải trả người bán**

	30/06/2025 (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	28.871.886.673	28.871.886.673	128.364.733.407	128.364.733.407
Công ty CP đúc áp lực IDcast Việt Nam	1.521.899.690	1.521.899.690	3.674.735.474	3.674.735.474
Công ty TNHH Đầu tư nông sản Sạch Việt Nam	14.029.814.723	14.029.814.723	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	-	-	21.677.871.194	21.677.871.194
Công ty cổ phần M.A.P Global	10.777.164.720	10.777.164.720	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	2.543.007.540	2.543.007.540	7.177.962.076	7.177.962.076
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	28.871.886.673	28.871.886.673	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

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2025 (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	10.378.886.782	10.378.886.782	-	-
Công ty TNHH TM phát triển xây dựng Thành Hiếu	937.783.067	937.783.067	-	-
Công ty TNHH TMDV XNK Thủy Hải sản PCL	-	-	1.253.561.500	1.253.561.500
Tổng	11.316.669.849	11.316.669.849	1.253.561.500	1.253.561.500

5.13 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	30/06/2025 (VND)
Thuế giá trị gia tăng	566.778.214	331.886.838	345.134.842	553.530.210
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.542.893.653	561.223.626	-	2.104.117.279
Thuế thu nhập cá nhân	69.303.780	61.215.516	40.965.852	89.553.444
Thuế môn bài	-	7.000.000	7.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	267.000.000	165.000.000	102.000.000
Tổng	2.178.975.647	1.228.325.980	558.100.694	2.849.200.933

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**5.13 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (Tiếp theo)****b. Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	-
Thuế môn bài nộp thừa	3.000.000	3.000.000
Tổng	3.000.000	3.000.000

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí trích trước lãi vay ngân hàng	241.978.926	149.056.026
Chi phí điện nước	92.135.460	106.546.592
Chi phí phải trả khác	20.684.950	4.933.750
Tổng	354.799.336	260.536.368

5.15 Phải trả khác

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	3.639.788.889	164.667.776
Bảo hiểm xã hội	2.344.808	1.513.578
Bảo hiểm y tế	20.799.250	256.750
Bảo hiểm thất nghiệp	8.888.712	118.712
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.441.800.000	15.000.000
Phải trả, phải nộp khác	165.956.119	147.778.736
<i>Phải trả khác</i>	<i>165.956.119</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	3.849.788.889	374.667.776

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay

	30/06/2025 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	97.235.329.282	97.235.329.282	134.369.113.149	72.559.783.867	35.426.000.000	35.426.000.000
+ Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam - CN Hồ Chí Minh (i)	14.646.329.282	14.646.329.282	14.646.329.282	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sài Gòn (ii)	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Củ Chi (iii)	23.389.000.000	23.389.000.000	23.389.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh (iv)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	15.426.000.000	15.426.000.000	15.426.000.000
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai (v)	20.000.000.000	20.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (HDBANK)- CN Hàng Xanh	-	-	16.533.783.867	16.533.783.867	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7- TP Hồ Chí Minh (vi)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (Thẻ tín dụng)	200.000.000	200.000.000	800.000.000	600.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	3.524.260.000	3.524.260.000	2.584.260.000	940.000.000	1.880.000.000	1.880.000.000
+ Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh (i)	1.494.260.000	1.494.260.000	1.494.260.000	-	-	-
+ Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (ii)	150.000.000	150.000.000	150.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai (iii)	1.880.000.000	1.880.000.000	940.000.000	940.000.000	1.880.000.000	1.880.000.000
Cộng vay ngắn hạn	100.759.589.282	100.759.589.282	136.953.373.149	73.499.783.867	37.306.000.000	37.306.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5. THỐNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)						
5.18	Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)					
	Vay dài hạn	50.528.240.000	50.528.240.000	27.200.000.000	2.621.760.000	25.950.000.000
	+ Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh (i)	24.505.740.000	24.505.740.000	26.000.000.000	1.494.260.000	-
	+ Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (ii)	1.012.500.000	1.012.500.000	1.200.000.000	187.500.000	-
	+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai (iii)	25.010.000.000	25.010.000.000	-	940.000.000	25.950.000.000
Tổng		151.287.829.282	151.287.829.282	164.153.373.149	76.121.543.867	63.256.000.000

- b.

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn
- (i)

Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Hồ Chí Minh

Hợp đồng tín dụng hạn mức số HDTD503202500061 ngày 21/5/2025, hạn mức vay là 28.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng từ 21/05/2025. Công ty vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần giải ngân. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản của bên thứ ba.
- (ii)

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Sài Gòn

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0114/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/5/2025 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0114/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng từ ngày 13/05/2025. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo bao gồm: 2.500.000 cổ phiếu BIG của Công ty cổ phần Big Group Holdings được lưu ký trên tài khoản số 094C024305.01 tại Công ty CP chứng khoán Nhất Việt và các tài sản của bên thứ ba.
- (iii)

Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Củ Chi

Hợp đồng tín dụng hạn mức số số 281932.25.900.37054416.TD ngày 10/04/2025 và Phụ lục bổ sung số 01, hạn mức 30.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng từ 10/04/2025 đến 17/02/2026. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản của bên thứ ba.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn (Tiếp theo)

(iv) Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh

Khoản vay theo Thỏa thuận khung về cấp tín dụng số CLC-14321/7961974/TTK ngày 13/03/2024; Hợp đồng tín dụng số CLC-14321-01 ngày 13/03/2024 hạn mức tín dụng 3.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số CLC-20120-01 ngày 13/06/2024 hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích: Bổ sung vốn cho hoạt động thương mại sắt, thép, kim loại khác. Khoản vay được đảm bảo bằng Tài sản của bên thứ ba.

(v) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai

Hợp đồng tín dụng số 8800-460573726 ngày 31 tháng 7 năm 2024, hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng, Thời hạn: 12 tháng từ ngày 31/7/2024. Lãi suất 5,5%/năm có điều chỉnh định kỳ 2 tháng/1 lần. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo là Quyền SD đất: Thửa đất 39 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, TP Lào Cai, diện tích 216,82m², Nhà ở trên đất diện tích 121,8m², diện tích sân 639m² theo GCN quyền SD đất quyền sở hữu nhà ở và TS gắn liền với đất số DL 515047 do VP ĐK đất đai tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/8/2023 đứng tên Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).

(vi) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7- TP Hồ Chí Minh

Hợp đồng cho vay hạn mức số 0605/2025-HDCVHM/NHCT924-BIG ngày 20/06/2025. Hạn mức: 40.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng 12 tháng từ 20/06/2025. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản cầm cố là dư khoản tiền gửi trên hệ thống Efast trị giá 1 tỷ đồng, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 1,6% phát hành ngày 25/06/2025.

c. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn dài hạn

(i) Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số CLC-38542-01 ngày 24/03/2025 (HĐ vay dài hạn), Đề nghị giải ngân kiêm KUNN ngày 25/03/2025. Hạn mức: 26.000.000.000 đồng. Thời hạn: 180 tháng từ 25/03/2025. Mục đích vay là mua bất động sản. Lãi suất 11,5% từ 25/03/2025 và được điều chỉnh 12 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01294321, GCN:VP2334 VP đăng ký đất đai Cần Thơ cấp ngày 14/05/2025. Thửa đất số 406 tờ bản đồ số 59 địa chỉ 31-33 đường Trần Quang Khải, Phường Cái Khế, TP Cần Thơ đứng tên Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).

(ii) Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng

Hợp đồng cấp tín dụng số SHBVN/SSG/2025-HDTD-070 ngày 25/02/2025 (HĐ vay dài hạn), Đơn rút vốn vay kiêm KUNN ngày 03/03/2025. Hạn mức: 1.200.000.000 đồng. Mục đích vay mua tài sản là ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn: 96 tháng từ 03/03/2025. Lãi suất 7,9% từ 03/03/2025 và được điều chỉnh 03 tháng 1 lần. Tài sản thế chấp là Xe Vinfast VF9 Plus E6AC01 BKS 51L-619.60 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 50 079280 của Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).

(iii) Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng 8800-LAV-20241462 ngày 13/9/2024, hạn mức 28.300.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng từ ngày 13/09/2024. Lãi suất vay 6,5%/năm từ thời điểm 13/09/2024 đến 13/09/2026, từ ngày 14/09/2026 điều chỉnh lãi vay 06 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất 34 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, TP Lào Cai, diện tích 525,5m² của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**5.17 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	-	2.244.894.505	2.244.894.505
Chi trả cổ tức cho các cổ đông (*)	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	150.846.890.000	14.445.413.328	165.292.303.328

(*): 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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Võ Phi Nhật Huy	27.000.530.000	26.726.530.000
Ông Trần Sinh Vương	26.067.870.000	26.030.000.000
Bà Phạm Thị Quỳnh Trâm	23.070.090.000	23.070.090.000
Ông Nguyễn Quốc Trường	12.500.000.000	12.500.000.000
Các đối tượng khác	62.208.400.000	62.520.270.000
Tổng	150.846.890.000	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 30/06/2025 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 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	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	150.846.890.000	50.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.084.689	15.084.689
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.084.689	15.084.689
Cổ phiếu phổ thông	15.084.689	15.084.689
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.084.689	15.084.689
Cổ phiếu phổ thông	15.084.689	15.084.689
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)		10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	200.711.728.859	103.446.014.908
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.821.473.240	2.524.117.523
Doanh thu kinh doanh bất động sản	160.581.819	124.800.000
<i>Trong đó: Doanh thu từ cho thuê BĐS đầu tư</i>	<i>160.581.819</i>	<i>124.800.000</i>
Tổng	208.693.783.918	106.094.932.431

*Trong đó***Doanh thu với các bên liên quan****10.290.741****-**

Chi tiết tại thuyết minh số 7.1

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	194.752.826.868	101.816.708.563
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.839.144.812	3.884.911.573
Giá vốn kinh doanh bất động sản	188.141.766	188.141.766
<i>Trong đó: Giá vốn của BĐS đầu tư cho thuê</i>	<i>188.141.766</i>	<i>188.141.766</i>
Tổng	198.780.113.446	105.889.761.902

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền vay	889.719	4.628.860
Chiết khấu thanh toán	443.254.897	-
Tổng	444.144.616	4.628.860

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.081.136.351	3.052.156.864
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	-
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	-	-
Tổng	4.081.136.351	3.052.156.864

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)**6.5 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng	826.157.682	899.094.712
Chi phí nhân viên	638.091.561	574.302.471
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.768.867	103.335.822
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	156.763.755	136.284.355
Chi phí bằng tiền khác	26.533.499	85.172.064
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.631.719.805	1.875.023.667
Chi phí nhân viên	1.627.759.704	1.464.561.312
Chi phí công cụ quản lý	104.097.774	88.914.309
Chi phí khấu hao TSCĐ	52.212.728	-
Thuế, phí, lệ phí	7.000.000	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	582.706.905	274.496.541
Chi phí khác bằng tiền	257.942.694	41.051.505
Tổng	3.457.877.487	2.774.118.379

6.6 Thu nhập khác và chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
	VND	VND
Thu nhập khác	-	-
Thu nhập từ phạt hợp đồng	-	-
Thanh lý tài sản cố định	-	-
Thường	-	-
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	12.683.119	352.958.209
Thanh lý tài sản cố định	-	-
Phạt chậm nộp thuế, lãi nộp chậm BHXH	12.683.119	352.958.209
Phạt vi phạm hợp đồng	-	-
Chi phí khác	-	-
Thu nhập khác/Chi phí khác (Thuần)	(12.683.119)	(352.958.209)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	108.866.641	192.250.131
Chi phí nhân công	2.265.851.265	2.038.863.783
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.227.851.525	1.313.643.438
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.438.295.874	1.925.140.600
Chi phí khác bằng tiền	459.298.760	1.377.273.766
Tổng	7.500.164.065	6.847.171.718

6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.806.118.131	(5.969.434.063)
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ kỳ trước	2.806.118.131	(5.969.434.063)
Thu nhập tính thuế TNDN	2.806.118.131	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	561.223.626	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	561.223.626	-

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (VND)	2.244.894.505	(5.969.434.063)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.244.894.505	(5.969.434.063)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	15.084.689	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	149	(1.194)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

6.10 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu:	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.244.894.505	(5.969.434.063)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	2.244.894.505	(5.969.434.063)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	15.084.689	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành (*)	15.989.530	10.084.689
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	72	(396)

- (*) Ngày 27/04/2025, Công ty đã có Nghị quyết số 01/2025/BIG/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ chi trả 50:3 tương ứng 9.048.410.000 đồng và phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng với số vốn dự kiến phát hành tăng là 150.846.890.000 đồng.

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025, các thành viên Hội đồng quản trị; Ban Giám đốc; Ban Kiểm soát và người quản lý khác (các thành viên chủ chốt); các công ty do các thành viên chủ chốt nắm quyền kiểm soát và chi phối; các thành viên mật thiết trong gia đình của các thành viên chủ chốt và các công ty do các thành viên mật thiết nắm quyền kiểm soát và chi phối được xác định là các bên liên quan của Công ty.

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

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

		Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
		VND	VND
Tiền lương và phụ cấp		1.182.080.495	1.159.365.232
Tổng cộng		1.182.080.495	1.159.365.232
		Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
Họ và tên	Chức danh	VND	VND
Hội đồng quản trị		462.485.554	420.424.998
Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch HĐQT	206.930.000	208.425.000
Ông Kiều Văn Khoa	TV HĐQT	199.999.998	211.999.998
Ông Võ Thuận Hòa	TV HĐQT độc lập (Bổ nhiệm từ 27/4/2025)	55.555.556	-
Ban Kiểm soát		351.344.774	284.704.988
Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng BKS	144.444.444	139.999.999
Ông Triệu Hiếu Khánh	TV BKS	33.333.330	34.333.331
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	TV BKS (Miễn nhiệm từ 27/04/2025)	95.320.000	110.371.658
Ông Võ Tuấn Hải	TV BKS (Bổ nhiệm từ 27/04/2025)	78.247.000	-
Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		368.250.167	454.235.246
Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng giám đốc	161.842.620	207.199.983
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	115.782.547	132.768.947
Ông Lê Văn Hùng	Kế toán trưởng	90.625.000	114.266.316

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**b. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 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	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024
Tạm ứng				
Ông Võ Phi Nhật Huy	CT. HĐQT	Tạm ứng	200.000.000	200.000.000
		Hoàn ứng	200.000.000	170.000.000
Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	1.000.000.000	12.300.000.000
		Hoàn ứng	1.000.000.000	5.562.400.000
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	100.000.000	15.060.000.000
		Hoàn ứng	100.000.000	4.072.200.000
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Thành viên BKS	Tạm ứng	93.403.000	280.000.000
		Hoàn ứng	84.000.000	266.047.000
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên BKS	Tạm ứng	3.000.000	-
Ông Lê Văn Hùng	Kế toán trưởng	Tạm ứng	100.000.000	284.000.000
		Hoàn ứng	100.000.000	200.000.000
Ông Võ Thế Hanh	Chồng của TGD	Tạm ứng	-	183.083.000

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	30/06/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Tạm ứng		3.000.000	-
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên BKS	3.000.000	-

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Thương mại	Dịch vụ và cho thuê BDS	Tổng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ			
- Doanh thu bán ra bên ngoài	200.711.728.859	7.982.055.059	208.693.783.918
Tổng doanh thu thuần	200.711.728.859	7.982.055.059	208.693.783.918
Chi phí kinh doanh	198.078.448.530	4.159.542.403	202.237.990.933
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	194.752.826.868	4.027.286.578	198.780.113.446
- Chi phí bán hàng	794.559.059	31.598.623	826.157.682
- Chi phí QLDN	2.531.062.603	100.657.202	2.631.719.805
Kết quả HĐKD	2.633.280.329	3.822.512.656	6.455.792.985
- Thu nhập từ HĐTC			(3.636.991.735)
- Lợi nhuận khác			(12.683.119)
- LN/(lỗ) trước thuế	2.633.280.329	3.822.512.656	2.806.118.131

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)****Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền	26.457.721.066	1.052.190.560	27.509.911.626
Các khoản phải thu ngắn hạn	167.413.537.861	20.235.942.603	187.649.480.464
Hàng tồn kho	14.479.637.073	-	14.479.637.073
Tài sản ngắn hạn khác	139.852.924	5.561.776	145.414.700
Các khoản phải thu dài hạn	769.401.848	30.598.152	800.000.000
Tài sản cố định	1.514.169.090	110.935.620.024	112.449.789.114
Bất động sản đầu tư	-	20.560.450.379	20.560.450.379
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	610.979.059	24.297.875	635.276.934
Tổng tài sản	211.385.298.922	152.844.661.368	364.229.960.290

Chỉ tiêu**Nợ phải trả**

Nợ ngắn hạn	142.531.131.670	5.668.285.292	148.199.416.962
Nợ dài hạn	48.797.619.548	1.940.620.452	50.738.240.000
Tổng nợ phải trả	191.328.751.218	7.608.905.744	198.937.656.962

7.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Công ty đang triển khai việc tăng vốn điều lệ thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo tỷ lệ 50:3, với số vốn sẽ tăng thêm là 9.048.410.000 đồng và dự kiến phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng số vốn dự kiến phát hành tăng là 150.846.890.000 đồng được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết số 01/2025/BIG/NQ-DHĐCD ngày 27/04/2025.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

7.4 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.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 chưa được soát xét.

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu



Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng



Lê Văn Hùng

Chủ tịch HĐQT



Võ Phi Nhật Huy



Hà Nội, ngày 19 tháng 11 năm 2025

Số: 1911./2025/CV-BIG/1

V/v đính chính nội dung trong BCTC cho kỳ
kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

V/v: Đính chính nội dung trong BCTC cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
- QUÝ CỔ ĐÔNG

Công ty đã lập Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025, đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Chi nhánh Miền Bắc soát xét theo Báo cáo soát xét số 39/2025/BCSX-CPAMB1 ngày 14/08/2025. Báo cáo này đã gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, do sai sót trong quá trình đánh máy và nhập dữ liệu nên có sự nhầm lẫn ở chỉ tiêu 5.16 – Vay và nợ thuê tài chính tại phần Thuyết minh Báo cáo tài chính (BCTC) đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025. Bằng văn bản này chúng tôi xin đính chính lại thông tin cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Nội dung hiện tại	Nội dung sau điều chỉnh
Thuyết minh 5.16 – Vay và nợ thuê tài chính		
(ii) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sài Gòn	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0114/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/5/2025 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0114/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng từ ngày 13/05/2025. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo bao gồm: 2.500.000 cổ phiếu BIG của Công ty cổ phần Big Group Holdings được lưu ký trên tài khoản số 094C024305.01 tại Công ty CP chứng khoán Nhất Việt và các tài sản của bên thứ ba.	Hợp đồng cấp tín dụng số 0114/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/5/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0114/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 36 tháng từ ngày 13/05/2025; Hạn mức cho vay bao gồm: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0115/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/5/2025, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0115/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 0116/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 0116/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, Hợp đồng phát hành thư tín dụng theo hạn mức số 0117/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0117/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025. Thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng. Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 06 tháng. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ



Chỉ tiêu	Nội dung hiện tại	Nội dung sau điều chỉnh
		sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo bao gồm: 2.500.000 cổ phiếu BIG của Công ty cổ phần Big Group Holdings được lưu ký trên tài khoản số 094C024305.01 tại Công ty CP chứng khoán Nhất Việt và các tài sản của bên thứ ba.
(iii) Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Cù Chi	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 281932.25.900.37054416.TD ngày 10/04/2025 và Phụ lục bổ sung số 01, hạn mức 30.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng từ 10/04/2025 đến 17/02/2026. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản của bên thứ ba.	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 281932.25.900.37054416.TD ngày 10/04/2025, phụ lục hợp đồng số 281932.25.900.37054416.TD.PL01 ngày 10/04/2025, phụ lục hợp đồng số 281932.25.900.37054416.TD.PL02 ngày 16/04/2025. Hạn mức 30.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng từ 10/04/2025 đến 17/02/2026. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản của bên thứ ba.
(iv) Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh	Khoản vay theo Thỏa thuận khung về cấp tín dụng số CLC-14321/7961974/TTK ngày 13/03/2024; Hợp đồng tín dụng số CLC-14321-01 ngày 13/03/2024 hạn mức tín dụng 3.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số CLC-20120-01 ngày 13/06/2024 hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích: Bổ sung vốn cho hoạt động thương mại sắt, thép, kim loại khác. Khoản vay được đảm bảo bằng Tài sản của bên thứ ba.	Khoản vay theo Thỏa thuận khung về cấp tín dụng số CLC-38542/7961974/TTK ngày 24/03/2025; Hợp đồng tín dụng số CLC-14321-01 ngày 13/03/2024 hạn mức tín dụng 3.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số CLC-20120-01 ngày 13/06/2024 hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích: Bổ sung vốn cho hoạt động thương mại sắt, thép, kim loại khác. Khoản vay được đảm bảo bằng Tài sản của bên thứ ba.
(v) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai	Hợp đồng tín dụng số 8800-460573726 ngày 31 tháng 7 năm 2024, hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng, Thời hạn: 12 tháng từ ngày 31/7/2024. Lãi suất 5,5%/năm có điều chỉnh định kỳ 2 tháng/1 lần. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo là Quyền SD đất: Thửa đất 39 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, TP Lào Cai, diện tích 216,82m2, Nhà ở trên đất diện tích 121,8m2, diện tích sàn 639m2 theo GCN quyền SD đất quyền sở hữu nhà ở và TS gắn liền với đất số DL 515047 do VP ĐK đất đai tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/8/2023 đứng tên Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).	Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV202401178/HĐTD ngày 31 tháng 7 năm 2024, hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng, Thời hạn: 12 tháng từ ngày 31/7/2024. Lãi suất 5,5%/năm có điều chỉnh định kỳ 2 tháng/1 lần. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo là Quyền SD đất: Thửa đất 39 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, TP Lào Cai, diện tích 216,82m2, Nhà ở trên đất diện tích 121,8m2, diện tích sàn 639m2 theo GCN quyền SD đất quyền sở hữu nhà ở và TS gắn liền với đất số DL 515047 do VP ĐK đất đai tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/8/2023 đứng tên Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).
(vi) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7- TP Hồ Chí Minh	Hợp đồng cho vay hạn mức số 0605/2025-HDCVHM/NHCT924-BIG ngày 20/06/2025. Hạn mức: 40.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng 12 tháng từ 20/06/2025. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản cầm cố là số dư khoản tiền gửi trên hệ thống Efast trị giá 1 tỷ đồng, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 1,6% phát hành ngày 25/06/2025.	Hợp đồng cho vay hạn mức số 0605/2025-HDCVHM/NHCT924-BIG ngày 20/06/2025. Hạn mức: 40.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức từ 20/06/2025 đến hết ngày 31/05/2026. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản cầm cố là số dư khoản tiền gửi trên hệ thống Efast trị giá 1 tỷ đồng, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 1,6% phát hành ngày 25/06/2025.

Ngoài chỉ tiêu đính chính được đề cập tại văn bản này, tất cả các nội dung còn lại tại BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 theo Báo cáo soát xét số 39/2025/BCSX-CPAMB1 ngày 14/08/2025 vẫn được giữ nguyên, không bị sửa đổi. Việc điều chỉnh thông tin thuyết minh tại chỉ tiêu trên không làm ảnh hưởng, thay đổi đến các chỉ tiêu/nội dung khác đã được thể hiện tại BCTC cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 đã công bố.



Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings đính chính đề Ủy ban chứng khoán nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu CT.

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Võ Phi Nhật Huy

Xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Chi nhánh Miền Bắc

Chúng tôi xác nhận các nội dung đính chính của Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings là phù hợp với các tài liệu mà chúng tôi thu thập trong quá trình kiểm toán Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025.



Nguyễn Thị Hồng Liên

Giám đốc

Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM

– Chi nhánh Miền Bắc

Hà nội ngày 19 tháng 11 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III 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	
Bà Trần Thị Mưa Thao	Thành viên	<i>Miễn nhiệm từ 27/04/2025</i>
Ông Võ Thuận Hòa	Thành viên độc lập	<i>Bổ nhiệm từ 27/04/2025</i>

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	
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	<i>Miễn nhiệm từ 27/04/2025</i>
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên Ban Kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ 27/04/2025</i>

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 sổ 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)

			30/09/2025	01/01/2025
NGUỒN VỐN	MS	TM	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

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Lê Văn Hùng

Lê Văn Hùng



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	(3,556,238,546)	4,632,971,648	(9,166,714,480)
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	(9,611,323,881)
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	(9,611,323,881)
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 báo

Lê Văn Hồng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hồng

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý III kết thúc ngày 30/09/2025

Chi tiêu	MS	TM	Luỹ 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 BDSĐT	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	28,646,073,641	38,250,871,759

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Lê Văn Hùng

Lê Văn Hùng



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 trú 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 và 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 vận 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 môi trường các công trình xây dựng; Xây dựng nhà không để ở; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến 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, khinh khí cầu); Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi 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;

THUYẾT 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 đông, kho 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 lá 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 lá 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 ô tô; 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, rơm, rạ và vật liệu tết 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 nhân, bìa nhân, 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 thu 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 thu 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. KỲ 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 thống 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 dư 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 Lào 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 đi 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 CHỈ TIÊU 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, chủ 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 đi 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 hoặc lỗ 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.

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 (l)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (l)	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 Thôn 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 0703/2025/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) Chỉ 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 Đồng, 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 thể 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).

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 Kiên 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

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

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)**5.18 Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay**

	30/09/2025 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	106,251,616,986	106,251,616,986	156,192,113,149	85,366,496,163	35,426,000,000	35,426,000,000
+ Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam - CN Hồ Chí Minh (i)	18,804,329,282	18,804,329,282	18,804,329,282	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sài Gòn (ii)	35,000,000,000	35,000,000,000	35,000,000,000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Củ Chi (iii)	16,532,287,704	16,532,287,704	25,939,000,000	9,406,712,296	-	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh (iv)	14,915,000,000	14,915,000,000	17,915,000,000	18,426,000,000	15,426,000,000	15,426,000,000
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai (v)	20,000,000,000	20,000,000,000	40,000,000,000	40,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (HDBANK) - CN Hàng Xanh	-	-	16,533,783,867	16,533,783,867	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7- TP Hồ Chí Minh (vi)	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	-	-	-
+ Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (Thế tín dụng)	-	-	1,000,000,000	1,000,000,000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	3,524,260,000	3,524,260,000	3,054,260,000	1,410,000,000	1,880,000,000	1,880,000,000
+ Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh (i)	1,494,260,000	1,494,260,000	1,494,260,000	-	-	-
+ Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (ii)	150,000,000	150,000,000	150,000,000	-	-	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai (iii)	1,880,000,000	1,880,000,000	1,410,000,000	1,410,000,000	1,880,000,000	1,880,000,000
Cộng vay ngắn hạn	109,775,876,986	109,775,876,986	159,246,373,149	86,776,496,163	37,306,000,000	37,306,000,000

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)

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Vay dài hạn	49,871,314,000	49,871,314,000	27,200,000,000	3,278,686,800	25,950,000,000	25,950,000,000
+ Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh (i)	24,356,314,000	24,356,314,000	26,000,000,000	1,643,686,800	-	-
+ Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN VIỆT NAM - CN Phú Mỹ Hưng (ii)	975,000,000	975,000,000	1,200,000,000	225,000,000	-	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai (iii)	24,540,000,000	24,540,000,000	-	1,410,000,000	25,950,000,000	25,950,000,000
Tổng	159,647,190,986	159,647,190,986	186,446,373,149	90,055,182,163	63,256,000,000	63,256,000,000

b. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn

(i) *Ngân hàng TMCP Lữ hành Việt Nam - CN Hồ Chí Minh*

Hợp đồng tín dụng hạn mức số HDTĐ503202500961 ngày 21/5/2025, hạn mức vay là 28.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng từ 21/05/2025. Công ty vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần giải ngân. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản của bên thứ ba.

(ii) *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sài Gòn*

Hợp đồng cấp tín dụng số 0114/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/5/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0114/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 36 tháng từ ngày 13/05/2025; Hạn mức cho vay bao gồm: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0115/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/5/2025, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0115/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 0116/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 0116/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng theo hạn mức số 0117/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0117/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025. Thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng. Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ nói trên là 06 tháng. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo bao gồm: 2.500.000 cổ phiếu BKG của Công ty cổ phần Big Group Holdings được lưu ký trên tài khoản số 094C024305 01 tại Công ty CP chứng khoán Nhật Việt và các tài sản của bên thứ ba.

(iii) *Ngân hàng TMCP Quân Dân - CN Củ Chi*

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 281932.25.900.37054416.TD ngày 10/04/2025, phụ lục hợp đồng số 281932.25.900.37054416.TD.PL01 ngày 10/04/2025, phụ lục hợp đồng số 281932.25.900.37054416.TD.PL02 ngày 16/04/2025, phụ lục hợp đồng số 281932.25.900.37054416.TD.PL03 ngày 11/09/2025. Hạn mức 30.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng từ 10/04/2025 đến 17/02/2026. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản của bên thứ ba.

(iv) *Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh*

Khoản vay theo Thỏa thuận khung và cấp tín dụng số CLC-38542/7961974/TTK ngày 24/03/2025; Hợp đồng tín dụng số CLC-56772-01 ngày 10/09/2025 hạn mức tín dụng 3.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số CLC-51165-01 ngày 29/07/2025 hạn mức tín dụng là 38.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích: Bổ sung vốn cho hoạt động thương mại đại, nhỏ, kim loại khác. Khoản vay được đảm bảo bằng Tài sản của bên thứ ba.

(v) *Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai*

Hợp đồng tín dụng số 8900-LAV202401178/HTD ngày 31 tháng 7 năm 2024, hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng, Thời hạn: 12 tháng từ ngày 31/7/2024. Lãi suất 5,5%/năm có điều chỉnh định kỳ 2 tháng/lần. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo là Quyền SD đất: Thửa đất 39 báo đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, TP Lào Cai, diện tích 216,82m², Nhà ở trên đất diện tích 121,8m², diện tích sân 639m² theo GCN quyền SD đất quyền số hộ chủ ở và TS gắn liền với đất số DL 515047 do VP ĐK địa đai tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/8/2023 đồng thời Công ty: (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).

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)

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn (Tiếp theo)

(v) Ngân hàng THCP Công Thương Việt Nam - CN 1- TP Hồ Chí Minh

Hợp đồng cho vay hạn mức số 0609/2025-HDCVHM/NHCT924-BIQ ngày 20/06/2025. Hạn mức: 40.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức từ 20/06/2025 đến hết ngày 31/05/2026. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản cầm cố là sổ dư khoản tiền gửi trên hệ thống Efast trị giá 1 tỷ đồng, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 1,0% phát hành ngày 25/06/2025.

c. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn

(i) Ngân hàng VTN Thanh Hoá - CN TP Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số CLC-38542-01 ngày 24/03/2025 (HĐ vay dài hạn), Đề nghị giải ngân kèm KUNN ngày 25/03/2025. Hạn mức: 26.000.000.000 đồng. Thời hạn: 180 tháng từ 25/03/2025. Mục đích vay là mua tài động sản. Lãi suất 11,5% từ 25/03/2025 và được điều chỉnh 12 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01294321, GCN/VP2/34 VP đăng ký địa dư của Cửa Tho cấp ngày 14/05/2025. Thửa đất số 406 và bản đồ số 59 địa chỉ 31-33 đường Trần Quang Khải, Phường Cầu Kê, TP Cần Thơ đang xin Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).

(ii) Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng

Hợp đồng cấp tín dụng số SHBVN/SSG/2025-HDTH-070 ngày 25/02/2025 (HĐ vay dài hạn), Đơn rút vốn vay kèm KUNN ngày 03/03/2025. Hạn mức: 1.200.000.000 đồng. Mục đích vay mua tài sản là ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn: 96 tháng từ 03/03/2025. Lãi suất 7,9% từ 03/03/2025 và được điều chỉnh 03 tháng 1 lần. Tài sản thế chấp là Xe Vinfast VF9 Plus E6AC01 BKS 51L-619.60 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 50 079280 của Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).

(iii) Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai

Khối vay theo Hợp đồng tín dụng 8908-LAV-2024/1462 ngày 13/9/2024, hạn mức 28.300.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng từ ngày 13/09/2024. Lãi suất vay 6,5%/năm từ thời điểm 13/09/2024 đến 13/09/2026, từ ngày 14/09/2026 điều chỉnh lãi vay 06 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất 34 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, TP Lào Cai, diện tích 525,5m² của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).

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 VND	01/01/2025 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 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024 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 Cổ phiếu	01/01/2025 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

Trong đó

Doanh thu với các bên liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS

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

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/(ổ) điều chỉnh trước 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 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 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 cổ 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)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS

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

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)**6.11 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-DHĐCD 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS

Địa chỉ: 62/6 Khuê Thừa Du, phường Cầu Giấy, Hà Nội

Mã 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

7 THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các bên liên quan****a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**

Thủ 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

		Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Tiền lương và phụ cấp		665,302,660	505,535,699	1,847,383,155	1,664,900,931
Tổng cộng		665,302,660	505,535,699	1,847,383,155	1,664,900,931

Họ và tên	Chức danh	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND	Lũy kế năm 2025 VND	Lũy kế năm 2024 VND
Hội đồng quản trị		299,298,333	197,214,999	761,783,887	617,639,997
Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch HĐQT	115,965,000	97,215,000	322,895,000	305,640,000
Ông Kiều Văn Khoa	TV HĐQT	99,999,999	99,999,999	299,999,997	311,999,997
Ông Võ Thuận Hòa	TV HĐQT độc lập (Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2025)	83,333,334	-	138,888,890	-
Ban Kiểm soát		189,999,999	135,967,331	541,344,773	420,672,319
Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng BKS	83,333,334	66,666,666	227,777,778	206,666,665
Ông Triệu Hiếu Khánh	TV BKS	16,666,665	16,666,665	49,999,995	50,999,996
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	TV BKS (Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2025)	45,000,000	52,634,000	140,320,000	163,005,658
Ông Võ Tuấn Hải	TV BKS (Bổ nhiệm từ ngày 27/04/2025)	45,000,000	-	123,247,000	-
Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		176,004,328	172,353,369	544,254,495	626,588,615
Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng giám đốc	60,000,000	93,016,211	221,842,620	300,216,194
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	71,004,328	24,737,158	186,786,875	157,506,105
Ông Lê Văn Hùng	Kế toán trưởng	45,000,000	54,600,000	135,625,000	168,866,316

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**

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
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 Mưa Thao	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 Hành	Chủ 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	Quý III/2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
		VND	VND	VND	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 HDKD	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
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 báo cáo

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2025

