

Số/No. 26./2026/CBTT - BVLIFE

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Hanoi, October ,2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE ON FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi/To: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/ Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần BV Life thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý III/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, BV Life Joint Stock Company hereby discloses the Financial Statements (FS) Q3/2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. **Tên tổ chức/ Organization name:** Công ty Cổ phần BV Life/ *BV Life Joint Stock Company*
 - Mã chứng khoán/Stock code: **VCM**
 - Địa chỉ/ *Head office:* Tầng 4, Tòa nhà Rivera Park, Số 69 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam/*4th Floor, Rivera Park Building, No. 69 Vu Trong Phung Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City, Vietnam*
 - Điện thoại/Phone: 024.62511300 Website: www.bvlife.com.vn
2. **Nội dung thông tin công bố/Information disclosure content:**
 - BCTC Quý III/2026/ *Financial Statements for QIII/2026*
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị phụ thuộc)/ *Separate Financial Statements (applicable to listed organizations without subsidiaries and to superior accounting units with dependent units)*
 - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated Financial Statements (applicable to listed organizations with subsidiaries)*

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/
Combined Financial Statements (applicable to listed organizations with affiliated accounting units that maintain separate accounting systems)

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Cases subject to explanation of causes:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/được kiểm toán):

The auditing organization issues an opinion other than an unqualified opinion on the Financial Statements (for financial statements that have been reviewed/audited):

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Written explanation in case applicable:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước là sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC đã được soát xét/được kiểm toán):

Profit after tax in the reporting period differs by 5% or more between the pre-audit and post-audit figures, or changes from a loss to a profit or vice versa (for financial statements that have been reviewed/audited):

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Written explanation in case applicable:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Written explanation in case applicable:*

☒ Có/Yes

☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Profit after tax in the reporting period records a loss, or changes from a profit in the same period of the previous year to a loss in the current period, or vice versa:

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Written explanation in case applicable:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 28/10/2026 tại đường dẫn
<https://bvlife.com.vn/muc-quan-he-co-dong/bao-cai-tai-chinh-vi/>

This information was published on the company's website on: 28/10/2026 at the link:
<https://bvlife.com.vn/muc-quan-he-co-dong/bao-cai-tai-chinh-vi/>

1022

NG TY
BV

NH XU

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the above-disclosed information is true and accurate, and we take full legal responsibility for the contents of this disclosure.

Nơi nhận/ Recipient:

- Như Kính gửi/ As Dear;
- Lưu VP.HĐQT/

Save BOD Assistant Office.

**CÔNG
TY CỔ
PHẦN
BV LIFE**

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN BV LIFE
DN: C=VN, S=HÀ NỘI,
L=Cầu Giấy, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN BV LIFE,
OID.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0102234864
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026-10-28 16:28:33
Foxit PhantomPDF
Version: 10.0.0

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người UQ CBTT

Person authorized to disclose information



TỔNG GIÁM ĐỐC/CEO

NGUYỄN VŨ THIÊN

MR. NGUYEN VU THIEN





CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Điện thoại: 024.62511300

Website: www.bvlife.com.vn

Fax: 024.62511302



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026)

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

Tầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		52.468.273.965	34.016.050.077
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.118.399.652	3.399.196.896
1. Tiền	111		2.047.635.020	798.367.197
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.764.632	2.600.829.699
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	7.132.652.054	6.309.221.713
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		7.132.652.054	6.309.221.713
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		42.781.040.196	23.961.675.981
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	42.004.213.049	26.417.802.560
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.940.520.995	1.171.110.959
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	1.050.738.023	213.540.108
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(2.214.431.871)	(3.840.777.646)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	276.360.652	255.451.901
1. Hàng tồn kho	141		276.360.652	255.451.901
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		159.821.411	90.503.586
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.10	159.821.411	90.503.586
Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		141.878.149.391	143.139.292.582
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		50.000.000	550.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	50.000.000	550.000.000
II. Tài sản cố định	220		34.036.381	56.431.828
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	34.036.381	56.431.828
- Nguyên giá	222		17.362.834.798	17.362.834.798
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.328.798.417)	(17.306.402.970)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.9	19.124.592.750	19.835.269.263
- Nguyên giá	241		36.777.755.182	36.777.755.182
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(17.653.162.432)	(16.942.485.919)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	122.585.400.000	122.585.400.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		122.585.400.000	122.585.400.000
V. Tài sản dài hạn khác	270		84.120.260	112.191.491
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.10	84.120.260	112.191.491
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		194.346.423.356	177.155.342.659

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		33.275.849.842	14.968.057.012
I. Nợ ngắn hạn	310		32.147.123.497	14.424.785.212
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	8.440.511.778	7.949.337.406
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	-	198.450
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	358.395.905	2.560.521.165
4. Phải trả người lao động	315		368.856.362	645.024.231
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	48.383.287	48.904.534
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.15	54.545.454	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	182.347.880	155.247.780
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	16.597.576.937	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.096.505.894	3.065.551.646
II. Nợ dài hạn	330		1.128.726.345	543.271.800
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.16	1.128.726.345	543.271.800
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V18	161.070.573.514	162.187.285.647
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		(322.839.049)	(322.839.049)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.900.000.000	5.900.000.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		35.493.412.563	36.610.124.696
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		33.553.670.448	5.261.876.004
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.939.742.115	31.348.248.692
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		194.346.423.356	177.155.342.659

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thuý Hương



Nguyễn Thị Thuý Hương



Nguyễn Vũ Thiện

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý III Năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III năm 2026	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	45.081.841.624	78.663.992.585	102.954.107.697	146.294.306.774
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	57.458.491	971.224	174.573.352	971.224
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		45.024.383.133	78.663.021.361	102.779.534.345	146.293.335.550
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	42.350.987.677	38.379.781.268	97.321.226.649	100.760.434.734
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.673.395.456	40.283.240.093	5.458.307.696	45.532.900.816
6.Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	101.006.358	364.375.944	356.866.359	1.242.390.396
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	184.248.888		212.594.842	295.595.623
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		184.248.888		212.464.438	242.880.823
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	712.164.891	820.932.129	1.504.607.296	1.655.316.690
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.087.073.667	799.775.183	1.665.170.952	3.159.215.251
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		790.914.368	39.026.908.725	2.432.800.965	41.665.163.648
12. Thu nhập khác	31	VI.7	149.190	330.000.000	370.130	332.200.005
13. Chi phí khác	32	VI.8		73.194.438	5.740	89.321.631
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		149.190	256.805.562	364.390	242.878.374
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		791.063.558	39.283.714.287	2.433.165.355	41.908.042.022
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	162.928.956	7.861.428.900	493.423.240	8.463.623.636
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		628.134.602	31.422.285.387	1.939.742.115	33.444.418.386

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thùy Hương

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thùy Hương



Tổng giám đốc


Nguyễn Vũ Thiện

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.433.165.355	41.908.042.022
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		733.071.960	1.253.850.772
- Các khoản dự phòng	03		(1.626.345.775)	(443.463.946)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(2.527.113)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		130.404	(39.753.350.431)
- Chi phí đi vay	06		212.464.438	242.880.823
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.752.486.382	3.205.432.127
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(16.693.018.440)	(13.129.493.948)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(20.908.751)	8.815.287.578
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		889.418.380	(4.317.629.809)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(41.246.594)	(24.931.044)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(192.185.685)	(243.411.782)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.723.989.132)	(702.488.578)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(25.500.000)	(12.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(17.054.943.840)	(6.409.235.456)
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		-	(37.581.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	50.735.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(823.430.341)	(51.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	28.500.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	1.594.342.736
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(823.430.341)	29.791.760.918

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		16.597.576.937	12.772.739.165
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(14.230.620.312)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		16.597.576.937	(1.457.881.147)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.280.797.244)	21.924.644.315
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.399.196.896	2.028.260.488
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	2.527.113
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		2.118.399.652	23.955.431.916

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thuý Hương



Nguyễn Thị Thuý Hương



Nguyễn Vũ Thiện

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần BV Life.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102234864 cấp lần đầu ngày 03/05/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 10/04/2026, do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính: Tầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 12.000.000 cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Cung cấp dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài;

Tổ chức đào tạo nghề, ngoại ngữ;

Kinh doanh và lắp đặt vật tư, thiết bị điện;

Cho thuê mặt bằng thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài;

Tổ chức đào tạo nghề: Mộc, nề, hàn, sắt, cơ khí - kết cấu thép, điện, nhôm, kính, vận hành máy, may công nghiệp, thiết kế thời trang, giúp việc gia đình, hộ lý, công nhân cầu, hầm, công nhân khai thác mỏ, đóng tàu (doanh nghiệp chỉ hoạt động sau khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chi phép);

Đào tạo ngoại ngữ: Tiếng Anh, tiếng Nhật, tiếng Hàn, tiếng Đài Loan, tiếng Trung (doanh nghiệp chỉ hoạt động sau khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);

Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ - tự động hoá, vật liệu xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm (trừ lâm sản Nhà nước cấm), thủy sản, hàng tiêu dùng, phương tiện vận tải xe gắn máy;

Kinh doanh xuất nhập khẩu, giao thông vận tải, dịch vụ uỷ thác xuất nhập khẩu, làm đại lý tiêu thụ các mặt hàng sản xuất và tiêu dùng cho các hãng trong và ngoài nước;

Cho thuê mặt bằng thương mại.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Từ năm 2023, Công ty bị thu hồi Giấy phép hoạt động dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài số 360/LĐTĐBXH-GP. Do đó, hoạt động kinh doanh của công ty không còn tập trung ở mảng đưa người lao động đi xuất khẩu mà tập trung ở mảng xây dựng, lắp đặt thiết bị phục vụ các dự án xây dựng.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

Tên công ty con	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích trực tiếp	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
-----------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

Tầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	58,75%	58,75%	Số 197, đường Hà Huy Giáp, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai. Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh thương mại (Đại lý của Honda) và dịch vụ (cho thuê tài sản, cho thuê kiot tại các chợ Trung tâm của tỉnh Đồng Nai,...).
---	--------	--------	--

7. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ

Tại ngày 30/09/2026, số cán bộ nhân viên là: 16 người.
Tại ngày 01/01/2026, số cán bộ nhân viên là: 18 người.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 09 tháng bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc ngày 30/9/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND").

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Thay đổi trong các chính sách kế toán và trình bày Báo cáo tài chính

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/5/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 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 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15/11/2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 200/2014/TT-BTC.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ phù hợp với từng nghiệp vụ. Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ theo quy định hiện hành. Tỷ giá ghi sổ được xác định theo phương pháp đích danh hoặc bình quân gia quyền.

Khi mua, bán ngoại tệ, tỷ giá áp dụng là tỷ giá quy định trong hợp đồng giữa Công ty và ngân hàng thương mại. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; riêng tiền gửi ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá của ngân hàng nơi mở tài khoản. Các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng khó đòi không được đánh giá lại phần giá trị đã được dự phòng.

Trường hợp ngân hàng thương mại không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ phát sinh giao dịch, Công ty sử dụng một đồng tiền trung gian để quy đổi theo quy định hiện hành và áp dụng nhất quán trong kỳ kế toán.

2. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền là lãi suất cho vay phổ biến của các ngân hàng thương mại tại thời điểm giao dịch. Trường hợp không xác định được lãi suất này, Công ty sử dụng lãi suất vay vốn ước tính đối với công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong điều kiện hoạt động kinh doanh bình thường.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng và các tổ chức khác, tiền đang chuyển, ngoại tệ và các khoản tiền khác theo quy định. Vàng tiền tệ (nếu có) là vàng được nắm giữ với mục đích cất trữ giá trị và không bao gồm vàng được phân loại là hàng tồn kho. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay và các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm mục đích thu lãi, không bao gồm các công cụ phái sinh. Các khoản đầu tư này được trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và trích lập dự phòng tổn thất (nếu có). Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo nguyên tắc kế toán chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc tại thời điểm Công ty có quyền sở hữu, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản tại thời điểm góp vốn.

Công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được xác định trên cơ sở quyền kiểm soát, quyền đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể của Công ty đối với đơn vị được đầu tư, căn cứ chủ yếu vào tỷ lệ quyền biểu quyết và các thỏa thuận có liên quan.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản lợi nhuận được chia từ lợi nhuận lũy kế phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính; các khoản phân phối khác được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư và thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư (nếu có) theo quy định hiện hành.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu bao gồm phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ có dấu hiệu không thu hồi được hoặc khó có khả năng thu hồi theo quy định hiện hành.

6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế và sản phẩm dở dang có thời gian thu hồi hoặc luân chuyển trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, Công ty trình bày là tài sản dài hạn.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Tính giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với các khoản có giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc theo quy định hiện hành.

Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu

Nguyên liệu, vật liệu xuất dùng được phân bổ cho các đối tượng sử dụng trên cơ sở mức độ sử dụng thực tế, định mức tiêu hao, khối lượng sản phẩm sản xuất hoặc các tiêu thức phù hợp khác, bảo đảm phản ánh hợp lý và nhất quán chi phí nguyên liệu, vật liệu vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, các tài sản này được phản ánh theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của tài sản được vốn hóa vào nguyên giá TSCĐ.

Khấu hao TSCĐ được trích theo phương pháp đường thẳng. Công ty xem xét thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao định kỳ; các thay đổi (nếu có) được áp dụng cho năm hiện hành và các kỳ tiếp theo theo quy định hiện hành.

Thời gian khấu hao được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	10 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác	03 - 10 năm

Toàn bộ chi phí mua, chăm sóc và nuôi dưỡng phát sinh liên quan trực tiếp đến súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần được tính vào giá gốc của tài sản sinh học.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính, các tài sản sinh học này được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời gian dự kiến thu hoạch còn lại. Trường hợp thời gian dự kiến thu hoạch không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ kinh doanh thông thường kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán, tài sản được trình bày là tài sản ngắn hạn; các trường hợp còn lại được trình bày là tài sản dài hạn.

8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi đã phát sinh nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm trả trước, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ theo quy định hiện hành.

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp và thời gian phù hợp với tính chất, mức độ thu hồi lợi ích kinh tế của từng khoản chi phí. Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo giá trị phát sinh, giá trị đã phân bổ và giá trị còn lại chưa phân bổ.

Các khoản chi phí liên quan đến một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn. Các khoản chi phí mang lại lợi ích kinh tế cho nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ liên quan.

9. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Phải trả người bán bao gồm các khoản nợ phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và các giao dịch có tính chất thương mại khác với nhà cung cấp. Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn thanh toán, nguyên tệ và các yếu tố cần thiết khác phục vụ công tác quản lý.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại. Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ và được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải trả được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng khi có bằng chứng cho thấy nghĩa vụ thanh toán có khả năng phát sinh.

10. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức, lợi nhuận phải trả được ghi nhận là nợ phải trả khi việc phân phối lợi nhuận đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan. Giá trị ghi nhận là số tiền phải thanh toán cho các cổ đông, thành viên góp vốn hoặc chủ sở hữu.

Công ty theo dõi thời hạn thanh toán, tình hình thanh toán và năm tài chính của lợi nhuận được sử dụng để phân phối đối với từng khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả khi có thể xác định được. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được phê duyệt sau ngày kết thúc kỳ kế toán không được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán mà được trình bày là sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí đã phát sinh liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận hoặc các nghĩa vụ phải thanh toán trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ để thanh toán tại ngày báo cáo. Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở ước tính hợp lý, phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Các khoản chi phí phải trả được rà soát và quyết toán với chi phí thực tế phát sinh. Chênh lệch giữa số đã trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận điều chỉnh vào chi phí trong kỳ phát sinh chênh lệch.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản doanh thu đã thu tiền nhưng liên quan đến nhiều kỳ kế toán, như doanh thu cho thuê tài sản nhận trước và các khoản doanh thu nhận trước khác chưa đủ điều kiện ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hiện tại.

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận theo số tiền đã thu và được phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm các khoản tiền nhận trước của khách hàng đối với hàng hóa, dịch vụ chưa cung cấp và các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế nhận được, sau khi trừ các chi phí trực tiếp liên quan đến việc thu xếp khoản vay (nếu có). Các chi phí này được phân bổ vào chi phí tài chính trong suốt thời hạn của khoản vay theo phương pháp phù hợp. Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán còn lại tại ngày báo cáo. Nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá hối đoái áp dụng tại ngày báo cáo.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được vốn hóa bao gồm lãi vay, các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc vay vốn. Đối với khoản vay riêng phục vụ đầu tư xây dựng tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư, chi phí lãi vay được vốn hóa trong thời gian xây dựng, kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Công ty không vốn hóa chi phí đi vay phát sinh từ các khoản vay phục vụ thi công, xây dựng công trình hoặc tài sản cho khách hàng.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

15.1. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp và được phản ánh theo mệnh giá cổ phiếu phát hành.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu sau khi trừ các chi phí phát hành liên quan.

Quyền chọn chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là một cấu phần vốn chủ sở hữu, được xác định tại thời điểm phát hành trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu. Khi trái phiếu đáo hạn hoặc được chuyển đổi, giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển theo quy định hiện hành.

Vốn khác của chủ sở hữu bao gồm các khoản vốn được bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu tặng, chênh lệch từ các giao dịch dưới sự kiểm soát chung, chênh lệch đánh giá lại tài sản và các khoản khác được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định.

15.2. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các giao dịch bằng ngoại tệ, việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán và việc chuyển đổi báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

15.3. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp còn lại của doanh nghiệp sau khi thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức, phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ theo quyết định của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cũng bao gồm các khoản điều chỉnh hồi tố do thay đổi chính sách kế toán hoặc sửa chữa sai sót trọng yếu của các kỳ trước. Việc ghi nhận và phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở kết quả kinh doanh và các quyết định phân phối lợi nhuận hợp pháp của Công ty.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

16.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Công ty chỉ ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- 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 hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm:

- Giá trị doanh thu ghi trong hợp đồng;
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm, tiền thưởng và các khoản thanh toán khác được xác định đáng tin cậy;
- Các khoản bồi hoàn chi phí từ khách hàng hoặc bên thứ ba không bao gồm trong giá trị hợp đồng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

- Đối với hợp đồng thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu được ghi nhận theo phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán khi kết quả hợp đồng được ước tính đáng tin cậy;
- Đối với hợp đồng thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí được ghi nhận theo phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Khi kết quả hợp đồng không thể ước tính đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với phần chi phí đã phát sinh có khả năng thu hồi;
- Chi phí hợp đồng được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

Doanh thu bán BĐSĐT

Công ty ghi nhận doanh thu bán bất động sản khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã hoàn thành và bàn giao bất động sản cho người mua, đồng thời chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch.

Trường hợp khách hàng tự thực hiện hoàn thiện nội thất, doanh thu được ghi nhận khi Công ty hoàn thành và bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, doanh thu được ghi nhận khi nền đất đã được bàn giao và hợp đồng không hủy ngang, đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch;
- Đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch.

16.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Thu nhập từ tiền lãi như lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu và các khoản lãi khác;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia phát sinh sau ngày đầu tư;
- Thu nhập từ chuyển nhượng, thanh lý các khoản đầu tư tài chính;
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái, bao gồm lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và lãi bán ngoại tệ;
- Các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận theo các nguyên tắc sau:

- Đối với chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, doanh thu được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá bán và giá vốn;
- Đối với hoạt động mua, bán ngoại tệ, doanh thu được ghi nhận theo số lãi thuần từ giao dịch;

- Lãi tiền gửi được ghi nhận theo thời gian và không bao gồm lãi phát sinh từ việc đầu tư tạm thời nguồn vốn vay riêng được vốn hóa;
- Lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, trả góp chỉ được ghi nhận khi có khả năng thu hồi và khoản gốc không thuộc đối tượng phải trích lập dự phòng;
- Lãi trái phiếu, cổ tức và lợi nhuận được chia chỉ được ghi nhận đối với phần phát sinh sau ngày đầu tư;
- Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính và không làm tăng giá trị khoản đầu tư, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

16.3. Thu nhập khác

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định;
- Chênh lệch lãi từ đánh giá lại tài sản, vật tư, hàng hóa khi góp vốn hoặc đầu tư;
- Thu nhập từ các giao dịch bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế được giảm hoặc hoàn sau khi đã ghi nhận;
- Tiền phạt, tiền bồi thường thu từ khách hàng hoặc bên thứ ba;
- Các khoản nợ khó đòi đã xử lý nay thu hồi được;
- Các khoản nợ phải trả không xác định được chủ nợ hoặc không còn nghĩa vụ thanh toán;
- Tiền thưởng, quà biếu, quà tặng và các khoản tài trợ nhận được;
- Giá trị hàng khuyến mại được hưởng không phải hoàn trả;
- Các khoản thu nhập khác phát sinh ngoài hoạt động kinh doanh thông thường của doanh nghiệp.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ phát sinh trong cùng kỳ với doanh thu được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp phát sinh liên quan đến doanh thu của các kỳ trước nhưng trước ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ được lập báo cáo;

Trường hợp phát sinh sau ngày phát hành Báo cáo tài chính, Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và bao gồm giá vốn của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh.

Công ty áp dụng nguyên tắc thận trọng trong việc ghi nhận giá vốn hàng bán. Các khoản tổn thất hàng tồn kho, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung vượt mức bình thường không được tính vào giá trị hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát sau khi trừ các khoản bồi thường (nếu có) được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và dự phòng đối với các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên cơ sở chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được và giá gốc của hàng tồn kho.

Các khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và các khoản thuế đã tính vào giá trị hàng mua nhưng được hoàn lại theo quy định được ghi giảm giá vốn hàng bán.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, lỗ chênh lệch tỷ giá, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, dự phòng tổn thất đầu tư, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, chiết khấu thanh toán và các chi phí liên quan đến hoạt động tài chính khác.

Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu không đủ điều kiện vốn hóa được ghi nhận vào chi phí tài chính và phân bổ phù hợp với thời hạn của khoản vay hoặc trái phiếu;

Chi phí lãi của trái phiếu chuyển đổi được xác định theo phương pháp lãi suất thực và ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ;

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả được ghi nhận là chi phí tài chính theo bản chất của giao dịch.

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

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ như chi phí nhân viên, quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng, vận chuyển, bảo quản, đóng gói, bảo hành và các chi phí liên quan khác. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp như chi phí nhân viên quản lý, vật liệu và công cụ văn phòng, khấu hao tài sản cố định, thuế, phí, dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và các chi phí quản lý khác.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

21. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định và bất động sản đầu tư được ghi giảm khi thanh lý, nhượng bán hoặc khi không còn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản.

Lãi hoặc lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần thu được và giá trị ghi sổ của tài sản.

Khoản lãi hoặc lỗ phát sinh được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu được ghi nhận theo quy định hiện hành; đồng thời doanh nghiệp ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tương ứng (nếu có).

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận trong các năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này theo quy định hiện hành.

23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFETầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính**

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền**Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng**

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	1.882.154	19.164.717
Tiền gửi không kỳ hạn	2.045.752.866	779.202.480
Tương đương tiền	70.764.632	2.600.829.699
Gốc	70.744.317	2.600.762.340
Lãi	20.315	67.359
	2.118.399.652	3.399.196.896

2. Các khoản đầu tư tài chính**2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	7.126.980.821	-	6.283.610.754	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	5.126.980.821	-	4.283.610.754	-
Gốc	5.000.000.000		4.252.581.987	
Lãi	126.980.821		31.028.767	
Ngân hàng TMCP ngoại	2.005.671.233	-	2.025.610.959	-
thương Việt Nam				
Gốc	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Lãi	5.671.233		25.610.959	
	7.132.652.054	-	6.309.221.713	-

2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty Cổ phần Sản xuất	122.585.400.000	-	122.585.400.000	-
thương mại dịch vụ Đồng Nai				
(i)				
	122.585.400.000	-	122.585.400.000	-

(i) Khoản đầu tư có tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết là 58,75% tương ứng 4.700.000 cổ phiếu.

3. Phải thu của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Các bên khác				
Công ty Cổ phần Hồng Lam	6.466.590.723	-	6.466.590.723	-
Xuân Thành				
Công ty Cổ phần Đầu tư và	325.520.000	90.400.000	1.325.520.000	662.760.000
Thương mại Tiến Hưng				

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFETầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Công ty CP Đầu tư Xây dựng VINA2	1.658.426.800	1.430.914.751	3.327.025.700	2.484.900.534
Tổng Công ty đầu tư phát triển hạ tầng Udic - Công ty TNHH MTV	583.784.120	583.784.120	583.784.120	583.784.120
Xí Nghiệp Xây Dựng Số 3 - Chi Nhánh Tổng Công Ty Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Đô Thị Udic - Công Ty TNHH	73.000.000	73.000.000	73.000.000	73.000.000
Công ty TNHH điện tử Ánh Sao	1.362.468.540	-	2.268.787.606	-
Tổng Công ty xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	815.882.287	-	3.127.918.290	-
Công ty Cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân	3.077.397.185	-	5.563.919.637	-
Công ty Cổ phần BV Land	27.317.775.985	-	2.169.754.146	-
Khách hàng khác	323.367.409	-	1.511.502.338	-
	42.004.213.049	2.178.098.871	26.417.802.560	3.804.444.654

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần vật tư công nghiệp Bambo	165.647.383	165.647.383
Công ty Cổ phần cơ điện lạnh toàn phát	125.433.071	452.632.053
Công ty Cổ phần công nghệ DHL Việt Nam	227.340.894	449.278.856
Chi Nhánh Hà Nội - Công Ty Cổ Phần Daikin Air Conditioning (Vietnam)	1.013.644.845	
Công Ty Cổ Phần Kỹ Thuật Công Nghiệp Á Châu	259.323.416	
Người bán khác	42.706.026	103.552.667
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần chè Mỹ Lâm	106.425.360	
	1.940.520.995	1.171.110.959

5. Phải thu khác

		30/09/2026		01/01/2026	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
5.1.	Ngắn hạn				
	Bên khác				
	Ký quỹ ngắn hạn khác	230.146.879	-	-	-
	Phải thu khác	820.591.144	-	213.540.108	-
	Tạm ứng	802.405.014	-	190.884.078	-
	Phải thu khác	530.100	-	-	-
	BHXX dư nợ	17.656.030	-	22.656.030	-
		1.050.738.023	-	213.540.108	-
5.2.	Dài hạn				
	Bên khác				
	Ký cược, ký quỹ	50.000.000	-	550.000.000	-
		50.000.000	-	550.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFETầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026**6. Nợ xấu**

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vina2	1.658.426.800	227.512.049	3.327.025.700	842.125.174
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tiến Hưng	325.520.000	235.120.000	1.325.520.000	662.760.000
Xí nghiệp xây dựng số 3- tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC- Cty TNHH MTV	73.000.000	-	73.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC- Công ty TNHH MTV	583.784.120	-	583.784.120	-
Công ty CP Phát triển trí tuệ nhân tạo Rhodium	11.800.000	-	11.800.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Kỹ thuật Quang Anh	24.533.000	-	24.533.000	-
				-
	2.677.063.920	462.632.049	5.345.662.820	1.504.885.174

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	57.500.000	-	154.863.154	-
Hàng hóa	215.595.148	-	100.588.747	-
				-
	276.360.652	-	255.451.901	-

(*) Chi tiết chi phí SXKD dở dang:

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án 90 đường Láng	-	-	154.863.154	-
Dự án 136 Hồ Tùng Mậu	57.500.000	-	-	-
				-
	57.500.000	-	154.863.154	-

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Cơ sở hạ tầng		Cộng
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2026	36.777.755.182		36.777.755.182
Tăng			-
Giảm			-
Số dư 30/09/2026	36.777.755.182	-	36.777.755.182

Giá trị hao mòn lũy kế

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFETầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Số dư 01/01/2026	16.942.485.919		16.942.485.919
Khấu hao trong kỳ	710.676.513		710.676.513
Giảm			-
Số dư 30/09/2026	17.653.162.432	-	17.653.162.432

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2026	19.835.269.263	-	19.835.269.263
Tại ngày 30/09/2026	19.124.592.750	-	19.124.592.750

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng đảm bảo cơ sở các khoản vay 17.537.478.783

10. Chi phí chờ phân bổ**10.1. Ngắn hạn**

	30/09/2026	01/01/2026
Công cụ dụng cụ và các khoản khác	159.821.411	90.503.586
	159.821.411	90.503.586

10.2. Dài hạn

Chi phí trả trước khác	84.120.260	112.191.491
	84.120.260	112.191.491

11. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần điện nước và PCCC VINA2	2.801.483.321	3.101.483.321
Công ty Cổ phần cơ điện kỹ thuật Đông Dương	-	1.252.800.000
Công ty Cổ phần nhựa Châu Âu Xanh	901.214.127	960.400.347
Công ty Cổ phần cơ điện và xây dựng An Phát	178.755.083	665.334.930
Công ty Cổ phần BIV Group	2.052.618.750	-
Khách hàng khác	2.506.440.497	1.830.659.552
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần chè Mỹ Lâm		138.659.256
	8.440.511.778	7.949.337.406

12. Người mua trả tiền trước

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Khách hàng khác		198.450
	-	198.450

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	30/09/2026	Thực nộp	Phải nộp	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	148.106.584	9.053.096.403	9.086.584.174	114.618.813
Thuế thu nhập doanh nghiệp	142.886.223	2.730.894.147	500.328.255	2.373.452.115
Thuế thu nhập cá nhân	67.403.098	86.452.311	81.405.172	72.450.237
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	602.011	602.011	-
	358.395.905	11.871.044.872	9.668.919.612	2.560.521.165

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

Tầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Trong đó:

Phải nộp		30/09/2026	01/01/2026		
Thuế GTGT phải nộp		148.106.584	114.618.813		
Thuế thu nhập doanh nghiệp		142.886.223	2.373.452.115		
Thuế thu nhập cá nhân		67.403.098	72.450.237		
		358.395.905	2.560.521.165		
14.	Chi phí phải trả	30/09/2026	01/01/2026		
Ngắn hạn					
Chi phí khác		28.104.534	48.904.534		
Chi phí lãi vay phải trả		20.278.753			
		48.383.287	48.904.534		
15.	Doanh thu chờ phân bổ	30/09/2026	01/01/2026		
Ngắn hạn					
Doanh thu cho thuê văn phòng		54.545.454			
		54.545.454	-		
16.	Phải trả khác	30/09/2026	01/01/2026		
16.1. Ngắn hạn					
Bên khác					
Kinh phí công đoàn; Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp		173.417.780	155.247.780		
Phải trả phải nộp khác		8.930.100			
		182.347.880	155.247.780		
16.2. Dài hạn					
Bên khác					
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		1.128.726.345	543.271.800		
		1.128.726.345	543.271.800		
17.	Vay và nợ thuê tài chính				
17.1. Vay ngắn hạn		30/09/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay ngắn hạn		16.597.576.937	-	16.597.576.937	-
Ngân hàng		-			
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây (i)		2.582.844.810		2.582.844.810	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thăng Long (ii)		14.014.732.127		14.014.732.127	
		16.597.576.937	-	16.597.576.937	

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

Tầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Hợp đồng cấp tín dụng số 326498.25.827.883883.TD giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Sơn Tây và Công ty CP BV Life kí ngày 13/08/2025

- Hạn mức vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, hạn mức L/C: 35.000.000.000 VNĐ; Hạn mức tín dụng khác: 30.000.000.000 VNĐ;

- Mục đích cấp tín dụng: phục vụ hoạt động thương mại vật tư xây dựng và cung cấp lắp đặt máy móc thiết bị của khách hàng.

(i) - Thời hạn duy trì HMTD: kể từ ngày kí kết đến ngày 09/08/2026. Số tiền, lãi suất và thời hạn cho vay chi tiết theo từng lần giải ngân và nhận nợ.

- Tài sản đảm bảo: Theo hợp đồng thế chấp số 326500.25.827.883883.BD

+ Toàn bộ hàng hóa đã, đang và sẽ hình thành từ phương án được MB cấp tín dụng luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh của Bên thế chấp.

+ Quyền đòi nợ đã, đang và sẽ hình thành từ phương án được MB cấp tín dụng.

+ Toàn bộ số tiền/số dư và lãi phát sinh trên TK số 3332288888 mở tại MB của Bên thế chấp.

Hợp đồng cấp tín dụng số 22/26/CTD/BVLIFE giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thăng Long và Công ty CP BV Life kí ngày 26/03/2026 kèm theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 22.01/26/CV/BVLIFE ngày 26/03/2026

- Giới hạn cấp tín dụng: 20.000.000.000 đồng

- Thời hạn: đến hết ngày 25/03/2027

(ii) - Mục đích sử dụng vốn vay: tài trợ các nhu cầu vốn ngắn hạn hợp pháp, hợp lý và hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ các hoạt động đầu tư tài sản cố định.

- Tài sản đảm bảo là Quyền thuê tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Tầng 6, tòa nhà Trung tâm thương mại Hà Đông, số 8 đường Quang Trung, Phường Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Số tiền vay: 2.871.566.742 đồng, lãi suất: 8,2%/năm, thời hạn vay 149 ngày theo giấy nhận nợ số 1 ngày 21/05/2026.

- Số tiền vay: 11.143.165.385 đồng, lãi suất: 7,7%/năm, thời hạn vay 149 ngày theo các giấy nhận nợ.

18. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	14,02	16.824.000.000	14,02	16.824.000.000
Nguyễn Thanh Hương	11,10	13.319.000.000	11,10	13.319.000.000
Nguyễn Thị Hà Giang	10,00	12.001.400.000	10,00	12.001.400.000
Bùi Mạnh Hùng	14,28	17.138.000.000	14,28	17.138.000.000
Trần Quang Vũ	13,51	16.210.000.000	13,51	16.210.000.000
Cổ đông khác	37,09	44.507.600.000	37,09	44.507.600.000
	100,00	120.000.000.000	100,00	120.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

Tầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	120.000.000.000	60.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	120.000.000.000	60.000.000.000

18.4. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	6.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	6.000.000
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	6.000.000
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

Tầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ xuất khẩu lao động và đào tạo		345.927.629
Doanh thu bán và lắp đặt máy móc thiết bị	100.169.271.862	95.351.612.521
Doanh thu cho thuê	2.784.835.835	4.414.994.552
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	46.181.772.072
	102.954.107.697	146.294.306.774
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan		
Doanh thu cho thuê	260.477.046	
	260.477.046	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chiết khấu thương mại	174.573.352	971.224
	174.573.352	971.224

3. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Giá vốn cung cấp dịch vụ xuất khẩu lao động và đào tạo		579.361.035
Giá vốn bán và lắp đặt máy móc thiết bị	96.301.307.136	90.988.105.029
Giá vốn cho thuê	1.019.919.513	1.597.934.400
Giá vốn kinh doanh bất động sản		7.595.034.270
	97.321.226.649	100.760.434.734

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	356.436.979	1.239.863.283
Lãi chênh lệch tỷ giá	429.380	2.527.113
	356.866.359	1.242.390.396

5. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí đi vay	212.464.438	242.880.823
Lỗ chênh lệch tỷ giá	130.404	52.714.800
	212.594.842	295.595.623

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
--	---	---

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFETầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026**6.1. Các khoản chi phí bán hàng**

Chi phí nhân viên	1.000.386.264	1.134.307.586
Chi phí vật liệu, bao bì	5.517.310	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	449.462.721	
Chi phí khác bằng tiền	49.241.001	521.009.104

1.504.607.296	1.655.316.690
----------------------	----------------------

6.2. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	2.186.881.376	2.533.263.069
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	14.011.105	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	22.395.447	3.131.817
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	-	3.471.548
Chi phí dự phòng		-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	965.324.440	900.237.773
Chi phí bằng tiền khác	102.904.359	162.574.990
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(1.626.345.775)	(443.463.946)

1.665.170.952	3.159.215.251
----------------------	----------------------

7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Tiền phạt thu được		330.000.000
Các khoản khác	370.130	2.200.005
	370.130	332.200.005

8. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	73.194.438
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	5.740	16.127.193
	5.740	89.321.631

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**9.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.433.165.355	41.908.042.022
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	486.633.071	8.381.608.404
Chi phí không được khấu trừ	6.790.169	8.177.481
- Khoản chi không hợp lệ	6.790.169	4.952.042
- Các khoản phạt		3.225.439
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	73.837.751
	493.423.240	8.463.623.636

Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

VII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1. Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại dịch vụ Đồng Nai	Cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Chè Mỹ Lâm	Cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vina-Mec Hr	Cùng thành viên Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	Cùng một thành viên Quản lý chủ chốt
Thành viên HĐQT, Ban giám đốc	Quản lý chủ chốt

2.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

Bên liên quan/ Nội dung	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Công ty Cổ phần Chè Mỹ Lâm		
Mua hàng hoá, dịch vụ	2.123.981.237	-
Trả tiền mua hàng hoá, dịch vụ	2.369.065.853	-
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vina-Mec Hr		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	260.477.046	-

2.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

2.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau

Thu nhập của Ban Giám đốc, HĐQT và UBKT			Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
TT	Họ tên	Chức vụ		
	Thu nhập của HĐQT, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát		1.277.742.727	1.459.833.000
			1.277.742.727	1.459.833.000

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này.

Phụ lục số 3

4. Thông tin về hoạt động liên tục

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

Tầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thùy Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thùy Hương



Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Vũ Thiện

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

Tầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Phụ lục số 01

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2026	11.951.465.189	849.132.727	4.314.518.700	195.718.182	52.000.000	17.362.834.798
Số dư 30/09/2026	11.951.465.189	849.132.727	4.314.518.700	195.718.182	52.000.000	17.362.834.798
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2026	11.951.465.189	849.132.727	4.314.518.700	169.619.694	21.666.660	17.306.402.970
Khấu hao trong kỳ				9.395.451	12.999.996	22.395.447
Số dư 30/09/2026	11.951.465.189	849.132.727	4.314.518.700	179.015.145	34.666.656	17.328.798.417
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	-	-	-	26.098.488	30.333.340	56.431.828
Tại ngày 30/09/2026	-	-	-	16.703.037	17.333.344	34.036.381

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

17.273.252.983

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

Tầng 4, toà nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng,
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Phụ lục số 02

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư 01/01/2025	60.000.000.000	(63.500.000)	5.900.000.000	5.608.808.801	71.445.308.801
Lãi/(lỗ) trong kỳ				33.444.418.386	33.444.418.386
Tăng khác		(55.000.000)			(55.000.000)
Phân phối lợi nhuận				(346.932.797)	(346.932.797)
Số dư 30/09/2025	60.000.000.000	(118.500.000)	5.900.000.000	38.706.294.390	104.487.794.390
Số dư 01/01/2026	120.000.000.000	(322.839.049)	5.900.000.000	36.610.124.696	162.187.285.647
Lãi/(lỗ) trong kỳ				1.939.742.115	1.939.742.115
Trích quỹ				(3.056.454.248)	(3.056.454.248)
Số dư 30/09/2026	120.000.000.000	(322.839.049)	5.900.000.000	35.493.412.563	161.070.573.514



Phụ lục số 3

4. Thông tin so sánh

Số liệu trình bày theo Thông tư 99/2025/TT-BTC			Số liệu theo Báo cáo tài chính năm 2025			Chênh lệch
Khoản mục	Mã số	Số trình bày lại	Khoản mục	Mã số	Số đã trình bày	
4.1. Báo cáo tình hình tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	2.600.829.699	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	2.500.000.000	100.829.699
Các khoản tương đương tiền	112	2.600.829.699	Các khoản tương đương tiền	112	2.500.000.000	100.829.699
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6.309.221.713	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	-	6.309.221.713
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6.309.221.713	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	6.309.221.713
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	213.540.108	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	6.623.591.520	(6.410.051.412)
Phải thu ngắn hạn khác	135	213.540.108	Phải thu ngắn hạn khác	136	6.623.591.520	(6.410.051.412)

