CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE ***BV LIFE JOINT STOCK COMPANY***	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ***SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom – Happiness***
Số/No. 26./2026/CBTT - BVLIFE	Hà Nội, ngày 28 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) Qúy 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 Qúy 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-cao-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-cao-tai-chinh-vi/

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.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102234864
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-28 16:24:59
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người UQ CBTT
Person authorized to disclose information

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

TỔNG GIÁM ĐỐC/CEO
NGUYỄN VŨ THIỆN
MR. NGUYEN VU THIEN

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE
Địa chỉ: Tầng 4, tào nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, TP. Hà Nội
Điện thoại: 024.62511300 Fax: 024.62511302
Website: www.bvlife.com.vn



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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**		**190.154.422.860**	**162.131.019.302**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	V.1	**3.111.369.951**	**24.627.379.347**
1.	Tiền	111		3.040.605.319	2.826.549.648
2.	Các khoản tương đương tiền	112		70.764.632	21.800.829.699
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	V.2	**63.678.867.123**	**39.945.391.575**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		63.678.867.123	39.945.391.575
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**55.254.346.244**	**51.399.476.662**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	49.181.734.425	38.176.472.942
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6.859.989.399	16.550.763.925
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	1.427.054.291	513.017.441
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	**66.984.280.004**	**45.591.692.113**
1.	Hàng tồn kho	141		66.984.280.004	45.591.692.113
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**1.125.559.538**	**567.079.605**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.10	505.630.760	505.793.341
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		559.847.301	20.255.092
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	60.081.477	41.031.172
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**123.099.010.850**	**125.139.889.650**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.042.683.200**	**1.447.200.000**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	V.5	1.369.683.200	1.774.200.000
2.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.6	(327.000.000)	(327.000.000)
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**32.738.581.387**	**40.441.112.855**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	32.738.581.387	40.441.112.855
	- Nguyên giá	222		64.900.847.852	90.775.926.361
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(32.162.266.465)	(50.334.813.506)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	V.9	**62.768.007.283**	**55.081.377.386**
	- Nguyên giá	241		91.517.010.327	82.697.479.826
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(28.749.003.044)	(27.616.102.440)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**309.300.000**	**-**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		309.300.000	-
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	V.2	**600.000.000**	**600.000.000**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		946.275.000	946.275.000
2.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(346.275.000)	(346.275.000)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**25.640.438.980**	**27.570.199.409**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.10	10.199.384.099	10.877.167.105
2.	Lợi thế thương mại	279	V.11	15.441.054.881	16.693.032.304
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**313.253.433.710**	**287.270.908.952**

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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**		**70.073.261.193**	**50.733.663.008**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**47.933.986.563**	**26.979.097.320**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	11.335.210.007	10.431.526.491
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	410.100.000	1.718.398.450
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	82.433.736	41.216.868
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	4.993.821.120	5.201.180.904
5.	Phải trả người lao động	315		1.390.510.458	3.253.425.002
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	223.136.135	105.673.449
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	660.537.614	533.263.818
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	1.935.660.251	1.122.434.577
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19	18.344.432.038	-
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.558.145.204	4.571.977.761
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**22.139.274.630**	**23.754.565.688**
1.	Phải trả dài hạn khác	338	V.18	12.874.638.882	12.486.912.137
2.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.21	7.805.666.278	9.808.684.081
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.20	1.458.969.470	1.458.969.470
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	V.22	**243.180.172.517**	**236.537.245.944**
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		39.535.759.615	36.610.124.696
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		32.618.945.605	5.261.876.004
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		6.916.814.010	31.348.248.692
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		78.067.251.951	74.349.960.297
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**313.253.433.710**	**287.270.908.952**

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thuỳ Hương	Nguyễn Thị Thuỳ Hương	Nguyễn Vũ Thiện

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	130.606.478.448	78.663.992.585	401.980.674.583	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**		**130.549.019.957**	**78.663.021.361**	**401.806.101.231**	**146.293.335.550**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	118.728.071.469	38.379.781.268	363.056.613.384	100.760.434.734
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**11.820.948.488**	**40.283.240.093**	**38.749.487.847**	**45.532.900.816**
6.Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**	**VI.4**	231.818.182		**(2.593.664.297)**	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	1.176.500.752	364.375.944	3.121.199.020	1.242.390.396
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	385.882.654		1.109.661.676	295.595.623
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		265.802.981		*418.966.389*	*242.880.823*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	5.352.984.431	820.932.129	15.430.924.905	1.655.316.690
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	3.565.732.621	799.775.183	9.156.454.681	3.159.215.251
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	**30**		**3.924.667.716**	**39.026.908.725**	**13.579.981.308**	**41.665.163.648**
12. Thu nhập khác	31	VI.8	530.843.315	330.000.000	1.855.965.938	332.200.005
13. Chi phí khác	32	VI.9	284.192.025	73.194.438	815.485.801	89.321.631
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**246.651.290**	**256.805.562**	**1.040.480.137**	**242.878.374**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**4.171.319.006**	**39.283.714.287**	**14.620.461.445**	**41.908.042.022**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.137.338.716	7.861.428.900	5.333.077.417	8.463.623.636
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(183.102.658)	-	(2.003.017.803)	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**3.217.082.948**	**31.422.285.387**	**11.290.401.831**	**33.444.418.386**
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		1.976.994.859	31.422.285.387	6.916.814.010	33.444.418.386
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.240.088.089	-	4.373.587.821	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.11**	**165**	**5.237**	**576**	**5.192**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.12**	**165**	**2.619**	**576**	**2.596**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Thùy Hương	Nguyễn Thị Thùy Hương	Nguyễn Vũ Thiện

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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**		**14.620.461.445**	**41.908.042.022**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**				
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.568.270.846	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		(761.968.212)	(39.753.350.431)
	- Chi phí đi vay	06		418.966.389	242.880.823
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**19.219.384.693**	**3.205.432.127**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.382.649.521)	(13.129.493.948)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(34.192.690.262)	8.815.287.578
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2.520.925.463)	(4.317.629.809)
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		677.945.587	(24.931.044)
	- Chi phí đi vay đã trả	14		(398.687.636)	(243.411.782)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.861.631.068)	(702.488.578)
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(661.307.815)	(12.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(24.120.561.485)**	**(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		(309.300.000)	(37.581.818)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.140.909.091	50.735.000.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(23.247.418.013)	(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		2.634.712.105	1.594.342.736
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(15.781.096.817)**	**29.791.760.918**

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		40.658.314.254	12.772.739.165
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(22.313.882.216)	(14.230.620.312)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		41.216.868	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**18.385.648.906**	**(1.457.881.147)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(21.516.009.396)**	**21.924.644.315**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**24.627.379.347**	**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**		**3.111.369.951**	**23.955.431.916**

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thuỳ Hương	Nguyễn Thị Thuỳ Hương	Nguyễn Vũ Thiện

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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), thuỷ 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/LĐTBXH-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

6.1. Tổng số các công ty con

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01 công ty
Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không

6.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	58,75%	58,75%	Đồng Nai - 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,...).

6.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông	14,10%	24,00%	Đồng Nai - Cung cấp dịch vụ ăn uống, chế biến sản phẩm phục vụ bữa ăn người lao động; kinh doanh thực phẩm các loại qua chế biến, giết mổ và kinh doanh thực phẩm tươi sống.
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương	20,42%	34,76%	Đồng Nai - Trung tâm ngoại ngữ, tin học. Trước đây, cơ sở này là đơn vị trực thuộc của Công ty, hiện nay Công ty này không hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh.

Công ty liên kết sử dụng phương pháp giá gốc do việc sử dụng phương pháp vốn chủ không còn phù hợp vì công ty liên kết hoạt động theo các quy định hạn chế khắt khe dài hạn gây ra những cản trở đáng kể trong việc chuyển giao vốn cho nhà đầu tư.

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.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 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 số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 và Thông tư số 202/2014/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 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.

3. 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 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.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.
Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào đơn vị khác
Đầu tư vào đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư khác có bản chất tương tự. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc.
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). Việc xác định dự phòng được căn cứ vào giá trị thị trường đối với các khoản đầu tư có giá trị hợp lý xác định được hoặc tình hình tài chính của bên được đầu tư đối với các khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý.

Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính
Đối với giao dịch hoán đổi cổ phiếu, khoản chênh lệch giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu nhận về và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mang đi hoán đổi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.
Các khoản đầu tư dưới hình thức góp vốn hoặc mua lại phần vốn góp được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá trị khoản đầu tư và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp góp vốn bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị được các bên tham gia góp vốn thống nhất hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Cổ tức hoặc lợi nhuận được chia bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Khi nhận cổ tức bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi tăng số lượng cổ phiếu nắm giữ và xác định lại giá vốn bình quân của khoản đầu tư trên cơ sở số lượng cổ phiếu nắm giữ sau khi nhận cổ tức.

4. 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.

5. 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.

Chính sách kế toán liên quan đến hàng tồn kho đối với những hợp đồng có rủi ro lớn
Đối với các hợp đồng có rủi ro lớn liên quan đến hàng tồn kho, Công ty thực hiện đánh giá các tổn thất dự kiến phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp chi phí không thể tránh khỏi để thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự kiến thu được từ hợp đồng, Công ty ghi nhận khoản tổn thất tương ứng theo quy định hiện hành.
Các hàng tồn kho được nắm giữ để thực hiện hợp đồng có rủi ro lớn được đánh giá theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Khoản tổn thất do suy giảm giá trị hàng tồn kho (nếu có) được ghi nhận trước khi xác định và ghi nhận các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng có rủi ro lớn.

6. 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

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng được chuyển sang các kỳ sau khi có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản này.
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nghĩa vụ liên quan được thanh toán theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.

Giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm khi không còn khả năng thu được lợi ích kinh tế tương ứng; đồng thời được ghi nhận bổ sung khi có đủ căn cứ cho thấy lợi nhuận tính thuế trong tương lai sẽ cho phép thu hồi tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh từ sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này, ngoại trừ các trường hợp không phải ghi nhận theo quy định của chuẩn mực kế toán.
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các khoản chênh lệch tạm thời được hoàn nhập theo quy định thuế hiện hành tại ngày báo cáo.
Giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả được rà soát tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được điều chỉnh tương ứng với sự thay đổi của các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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.

Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự

Công ty xác định và ghi nhận doanh thu trên cơ sở bản chất của hợp đồng và các quyền, nghĩa vụ của các bên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và chế độ kế toán hiện hành.

Tùy theo đặc điểm của giao dịch, Công ty xem xét và tách biệt các cấu phần liên quan trong hợp đồng, bao gồm:

- Cấu phần bán hàng;
- Cấu phần cho thuê;
- Cấu phần tài chính (nếu có);
- Các cấu phần khác có liên quan.

Doanh thu của từng cấu phần được ghi nhận theo chính sách kế toán phù hợp với bản chất của giao dịch. Công ty thuyết minh trên Báo cáo tài chính về chính sách kế toán áp dụng, bản chất của hợp đồng và phương pháp hạch toán được áp dụng.

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

23.1. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.
Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

24. Các nguyên tắc và phương pháp lập BCTC hợp nhất

24.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.
Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.
Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.
Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

23.3. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.
Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

23.4. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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	3.038.723.165	2.807.384.931
Tương đương tiền (i)	70.764.632	21.800.829.699
	3.111.369.951	**24.627.379.347**

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	**15.500.000.000**	-	**32.252.581.987**	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Biên Hòa	3.500.000.000	-	3.000.000.000	-
Ngân hàng MB Bank - CN Sơn Tây	5.000.000.000	-		-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	5.000.000.000	-	4.252.581.987	-
Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Tài chính tổng hợp CP Điện Lực	-	-	23.000.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi và cho vay	1.028.347.945		692.809.588	-
Cho vay	**39.000.000.000**	-	**7.000.000.000**	-
Công ty CP TG Capital (i)	36.000.000.000	-	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thọ PROPERTY (ii)	3.000.000.000	-	-	-
Cho vay bên liên quan				
Công ty Cổ phần Chè Mỹ Lâm (iii)	8.150.519.178	-	-	-
Gốc	*8.000.000.000*	-	-	-
Lãi	*150.519.178*	-	-	-
Các khoản đầu tư khác				
	63.678.867.123	-	**39.945.391.575**	-

(i) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương Mại Dịch vụ Đồng Nai và Công ty Cổ phần TG Capital ngày 29/12/2025; số tiền: 7.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 7,4%/năm; Mục đích vay: Sử dụng vào phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; Phụ lục Hợp đồng số 0104/2026/PLHĐ-DONATRACO ngày 01/04/2026 về việc điều chỉnh lãi vay lên 7,8% từ ngày 01/04/2026; Phụ lục hợp đồng số 0107/2026/PLHĐ-DONATRACO ngày 01/07/2026 về việc điều chỉnh lãi suất lên 8% từ ngày 01/07/2026. Hợp đồng vay vốn số 1109/2026/HĐ-DONATRACO ngày 11/09/2026; số tiền: 29.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 8%/năm

(ii) Hợp đồng vay vốn giữa Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương Mại Dịch vụ Đồng Nai và Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thọ Property ngày 25/05/2026; số tiền: 3.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 9%/năm; Mục đích vay: Sử dụng vào phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

(iii) Hợp đồng vay vốn số 1606/2026/HĐ-DONATRACO ngày 16/06/2026; Hợp đồng số 2306/2026/HĐ-DONATRACO ngày 23/06/2026; Hợp đồng số 0607/2026/HĐ-DONATRACO ngày 06/07/2026; Hợp đồng số 0308/2026/HĐ-DONATRACO ngày 0/08/2026 ký giữa Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Đồng Nai và Công ty Cổ phần chè Mỹ Lâm. Số tiền cho vay: 8.000.000.000 đồng. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 3 tháng. Lãi suất: 7,7%/năm. Thời hạn trả lãi: cuối kỳ.

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 liên kết				
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông (i)	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương (ii)	346.275.000	346.275.000	346.275.000	346.275.000
	946.275.000	**346.275.000**	**946.275.000**	**346.275.000**

(i) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai vào Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông, khoản đầu tư này chiếm 24% vốn góp của Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông.

(ii) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai vào Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương, khoản đầu tư này chiếm 34,76% vốn góp của Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán, do chưa có hướng dẫn cụ thể, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

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				
Bên khác				
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	6.466.590.723	-	6.466.590.723	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tiến Hưng	325.520.000	90.400.000	1.325.520.000	662.760.000
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 Cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân	3.077.397.185	-	5.563.919.637	-
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 BV Land	27.317.775.985	-	2.169.754.146	-

Công ty Cổ phần Hawee cơ điện	-	-	1.584.502.338	-
Khách hàng khác	7.500.888.785	-	11.685.670.382	-
	49.181.734.425	**2.178.098.871**	**38.176.472.942**	**3.804.444.654**

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thế Vinh	2.887.939	2.887.939
Công ty Cổ phần vật tư công nghiệp Bambo	165.647.383	165.647.383
Công ty Honda Việt Nam	4.567.004.354	5.185.457.966
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê	-	10.071.795.000
Chi Nhánh Hà Nội - Công Ty CP Daikin Air Conditioning (Vietnam)	1.013.644.845	
Người bán khác	1.004.379.518	1.124.975.637
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần chè Mỹ Lâm	106.425.360	
	6.859.989.399	**16.550.763.925**

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	1.196.907.412	-	513.017.441	-
Khác	*376.846.368*	-	*322.133.363*	-
Tạm ứng	*802.405.014*	-	*190.884.078*	-
BHXH dư nợ	*17.656.030*	-		-
	1.427.054.291	**-**	**513.017.441**	**-**
5.2. Dài hạn				
Bên khác				
Ký cược, ký quỹ	1.369.683.200	(327.000.000)	1.774.200.000	(327.000.000)
	1.369.683.200	**(327.000.000)**	**1.774.200.000**	**(327.000.000)**

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	-
Công ty TNHH Truyền thông Sắc Việt	327.000.000	-	327.000.000	-
				-
	3.004.063.920	**462.632.049**	**5.672.662.820**	**1.504.885.174**

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	57.500.000	-	154.863.154	-
Hàng hóa	66.923.514.500	-	45.436.828.959	-
	66.984.280.004	**-**	**45.591.692.113**	**-**

(*) 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			**Nhà và quyền sử dụng đất**	**Cộng**
Nguyên giá				
Số dư 01/01/2026			82.697.479.826	82.697.479.826
Tăng			12.800.102.371	12.800.102.371
Giảm			(3.980.571.870)	(3.980.571.870)
Số dư 30/09/2026	**-**	**-**	**91.517.010.327**	**91.517.010.327**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư 01/01/2026			27.616.102.440	27.616.102.440
Khấu hao trong kỳ			1.991.718.494	1.991.718.494
Giảm			(858.817.890)	(858.817.890)
Số dư 30/09/2026	**-**	**-**	**28.749.003.044**	**28.749.003.044**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	-	-	55.081.377.386	55.081.377.386
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**-**	**62.768.007.283**	**62.768.007.283**

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng đảm bảo cơ sở các khoản vay	31.208.732.043
Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá	2.256.622.220

10. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
10.1. Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ và các khoản khác	505.630.760	505.793.341
	505.630.760	**505.793.341**
10.2. Dài hạn		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa	1.188.733.316	1.515.452.005
Giá trị quyền thuê đất (i)	9.010.650.783	9.361.715.100
	10.199.384.099	**10.877.167.105**

(i) Giá trị quyền thuê đất trả tiền hàng năm (đánh giá theo giá trị hợp lý).

11. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh	
Số dư 01/01/2026	16.693.032.304
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	-
Số dư 30/09/2026	**16.693.032.304**
Giá trị đã phân bổ	
Số dư 01/01/2026	-
Số phân bổ trong kỳ	1.251.977.423
Số dư 30/09/2026	**1.251.977.423**
Giá trị lợi thế thương mại còn lại	
Tại ngày 01/01/2026	16.693.032.304
Tại ngày 30/09/2026	**15.441.054.881**

12. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Bên khác		
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 TNHH Đầu tư và Thương mại Thế Vinh	-	165.079.800
Công ty Cổ phần IOV	-	272.870.000
Công ty Cổ phần cơ điện và xây dựng An Phát	178.755.083	665.334.930
Công ty Cổ phần Vinagenset	-	391.599.600
Công ty Honda Việt Nam	1.399.150.945	2.198.722.362
WEICHAI SINGAPORE PTE LTD	2.052.618.750	-
Khách hàng khác	4.001.987.781	1.204.224.875
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần chè Mỹ Lâm		219.011.256
	11.335.210.007	**10.431.526.491**

13. Người mua trả tiền trước

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		

Bên khác		
Công ty TNHH XNK ô tô xe máy Mai Duyên	-	1.000.000.000
Công ty TNHH Phúc Lộc Motor	-	230.000.000
Khách hàng khác	410.100.000	488.398.450
	410.100.000	**1.718.398.450**

14. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	82.433.736	41.216.868
	82.433.736	**41.216.868**

15. 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	10.204.029.755	10.237.517.526	114.618.813
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.482.540.400	5.898.056.182	5.366.484.728	5.014.111.854
Thuế thu nhập cá nhân	7.321.621	222.525.246	198.427.802	31.419.065
Thuế tài nguyên	-			-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	295.771.038	665.135.125	960.906.163	
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	602.011	602.011	-
	4.933.739.643	**16.990.348.319**	**16.763.938.230**	**5.160.149.732**

Trong đó:

15.1. Phải nộp

	30/09/2026	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	148.106.584	114.618.813
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.482.540.400	5.014.111.854
Thuế thu nhập cá nhân	67.403.098	72.450.237
	4.993.821.120	**5.201.180.904**

15.2. Phải thu

	30/09/2026	01/01/2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	60.081.477	41.031.172
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-
	60.081.477	**41.031.172**

16. Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	20.278.753	
Các khoản trích trước khác	202.857.382	105.673.449
	223.136.135	**105.673.449**

17. Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	660.537.614	533.263.818
	660.537.614	**533.263.818**

18. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
18.1. Ngắn hạn		
Bên khác		
Kinh phí công đoàn; Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	438.447.532	298.600.010
Lãi chia cho bên liên danh	1.363.719.172	757.190.397
Phải trả phải nộp khác	133.493.547	66.644.170
	1.935.660.251	**1.122.434.577**
18.2. Dài hạn		
Bên khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.264.598.545	4.876.871.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.610.040.337	7.610.040.337
Đỗ Hoàng Minh Thành (i)	*7.610.040.337*	*7.610.040.337*
	12.874.638.882	**12.486.912.137**

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/2022 ngày 01/04/2022 giữa Công ty Cổ phần Sản xuất TMDV Đồng Nai (bên A) và ông Đỗ Hoàng Minh Thành (bên B) về việc đầu tư phát triển của hàng xe máy Honda Định Quán. Tổng vốn đầu tư ban đầu là 21.034.613.152 đồng, trong đó bên A góp 15.775.959.863 đồng, chiếm 75 % tổng vốn góp ban đầu, bên B góp 5.258.653.289 đồng chiếm 25% tổng vốn góp ban đầu. Căn cứ vào tình hình kinh doanh và định hướng phát triển đầu tư, các bên sẽ thỏa thuận và góp vốn bổ sung theo từng giai đoạn. Thời hạn hợp tác 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Phương thức phân chia kết quả hợp tác kinh doanh: theo kết quả kinh doanh.

19. Vay và nợ thuê tài chính

19.1. Vay ngắn hạn

	30/09/2026	Giảm	Tăng	01/01/2026
Vay ngắn hạn	**18.344.432.038**	**22.313.882.216**	**40.658.314.254**	**-**
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	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Biên Hòa (iii)	-	12.680.268.492	12.680.268.492	-
Agribank - CN Nam Đồng Nai (iv)	1.746.855.101	6.216.025.847	7.962.880.948	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đồng Nai (v)		3.417.587.877	3.417.587.877	
	18.344.432.038	**22.313.882.216**	**40.658.314.254**	**-**

(i) 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.
- 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.

(ii) 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
- 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.

(iii) Theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 24/2026/1311584/HĐTD ngày 13/02/2026, hạn mức 29.500.000.000 đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn cho vay và lãi suất xác định theo từng Hợp đồng cấp tín dụng cụ thể; Biện pháp bảo đảm tiền vay: theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 141A/2020/131584/HĐTC và số 277/2022/1311584/HĐTC; Tài sản đảm bảo gồm: nhà lồng chợ Biên Hòa, trường mầm non tư thục Ánh Dương, 02 Nhà văn phòng tại phường Trấn Biên.

(iv) Theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 5911-LAV-202401533 ngày 31/07/2024, hạn mức 40.000.000.000 đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn cấp tín dụng: 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian vay và lãi suất xác định theo từng giấy nhận nợ cụ thể (Thời gian vay: 3 tháng; Lãi suất cho vay: 6,9%/năm và sẽ được điều chỉnh khi có thông báo về lãi suất); Biện pháp bảo đảm tiền vay: theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền trên đất số 01-06/2023/HĐTCTS-DONATRACO/HĐSD. Tài sản đảm bảo gồm: Tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thửa đất 37, tờ bản đồ 9 tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai).

(v) Theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2025075/HDHM/QLN ngày 05/09/2025 ký với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, hạn mức 18.000.000.000 đồng; mục đích tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ hoạt động đầu tư tài sản cố định; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không vượt quá ngày 03/09/2026. Thời gian vay: 4 tháng; Lãi suất cho vay: 7,1%/năm; Biện pháp bảo đảm tiền vay:thế chấp tài sản là hàng tồn kho theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 2024112/HDBD/QLN ngày 25/11/2024 và cầm cố tiền gửi theo các Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi có kỳ hạn số 2024113/HDBD/QLN ngày 25/11/2024, số 2024114/HDBD/QLN ngày 26/11/2024, số 2024115/HDBD/QLN ngày 28/11/2024, số 2024116/HDBD/QLN ngày 04/12/2024, số 2024119/HDBD/QLN ngày 09/12/2024 và số 2024123/HDBD/QLN ngày 12/12/2024.

20. Dự phòng phải trả

	30/09/2026	Tăng	Giảm	01/01/2026
Dài hạn				
Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco	1.458.969.470	-	-	1.458.969.470
	1.458.969.470	**-**	**-**	**1.458.969.470**

21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

21.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2026	01/01/2026
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
	-	-

21.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	7.805.666.278	9.808.684.081
	7.805.666.278	**9.808.684.081**

22. Vốn chủ sở hữu

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

Phụ lục số 02

22.2. 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	14,0%	16.824.000.000	14,0%	16.824.000.000
Nguyễn Thanh Hương	11,1%	13.319.000.000	11,1%	13.319.000.000
Nguyễn Thị Hà Giang	10,0%	12.001.400.000	10,0%	12.001.400.000
Bùi Mạnh Hùng	14,3%	17.138.000.000	14,3%	17.138.000.000
Trần Quang Vũ	13,5%	16.210.000.000	13,5%	16.210.000.000
Cổ đông khác	37,1%	44.507.600.000	37,1%	44.507.600.000
	100%	**120.000.000.000**	**100%**	**120.000.000.000**

22.3. 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 cuối kỳ	120.000.000.000	60.000.000.000

22.4. 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
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	6.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

23. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Số dư đầu năm	74.349.960.297	74.349.960.297
Phần lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông không kiểm soát	4.373.587.821	-
Trích quỹ	(656.296.167)	-
Số dư cuối năm	**78.067.251.951**	**74.349.960.297**

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 hàng hóa và lắp đặt máy móc thiết bị	384.838.380.398	95.351.612.521
Doanh thu cho thuê	15.385.159.830	4.414.994.552
Doanh thu khác	1.757.134.355	
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	46.181.772.072
	401.980.674.583	**146.294.306.774**
Trong đó, doanh thu từ 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 hàng hóa và lắp đặt máy móc thiết bị	360.523.907.432	90.988.105.029
Giá vốn cho thuê	2.532.705.952	1.597.934.400
Giá vốn khác	-	
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	7.595.034.270
	363.056.613.384	**100.760.434.734**

4. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	528.089.683	-
Giá trị còn lại của BĐSĐT	3.121.753.980	-
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	**(2.593.664.297)**	**-**

5. 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	3.120.769.640	1.239.863.283
Lãi chênh lệch tỷ giá	429.380	2.527.113
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	*429.380*	-

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	*2.527.113*
	3.121.199.020	**1.242.390.396**

6. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí đi vay	418.966.389	242.880.823
Lỗ chênh lệch tỷ giá	130.404	52.714.800
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ	*130.404*	*52.714.800*
Chi phí lãi chia liên doanh	690.564.883	-
	1.109.661.676	**295.595.623**

7. 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
7.1. Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	8.989.004.523	1.134.307.586
Chi phí vật liệu, bao bì	169.072.806	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	724.368.153	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.149.398.699	-
Chi phí bảo hành	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.090.968.034	-
Chi phí khác bằng tiền	1.308.112.690	521.009.104
	15.430.924.905	**1.655.316.690**
7.2. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	4.579.842.083	2.533.263.069
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	285.636.458	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.175.176.230	3.131.817
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	512.765.601	3.471.548
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.179.392.086	900.237.773
Chi phí bằng tiền khác	753.081.064	162.574.990
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.626.345.775)	
Phân bổ lợi thế thương mại	1.251.977.423	(443.463.946)
	9.156.454.681	**3.159.215.251**

8. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	234.862.869	
Lãi do đánh giá lại tài sản khi đi góp vốn		
Tiền phạt thu được		330.000.000
Doanh thu điện, nước	1.620.732.939	
Các khoản khác	370.130	2.200.005
	1.855.965.938,00	**332.200.005**

9. 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
Chi phí điện, nước	762.136.589	

Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	48.243.472	16.127.193
Các khoản khác	5.105.740	
	815.485.801	**89.321.631**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

10.1. 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
Công ty Cổ phần BV Life	493.423.240	8.463.623.636
Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	4.839.654.177	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**5.333.077.417**	**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.

10.2. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(2.003.017.803)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(2.003.017.803)**	**-**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận thuần sau thuế	6.916.814.010	33.444.418.386
Các khoản điều chỉnh	-	(2.292.340.686)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(2.292.340.686)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.916.814.010	31.152.077.700
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	12.000.000	6.000.000
	576	**5.192**

'Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2026, Công ty đã trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2025. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 5.574 đồng/cổ phiếu xuống 5192 đồng/cổ phiếu.

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận thuần sau thuế	6.916.814.010	33.444.418.386
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(2.292.340.686)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(2.292.340.686)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.916.814.010	31.152.077.700
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	12.000.000	6.000.000
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	6.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**576**	**2.596**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2026, Công ty đã trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2025. Việc tính toán lại này làm cho lãi suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 5.192 đồng/cổ phiếu xuống 2.596 đồng/cổ phiếu.

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

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 Tổng 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	658.065.478	-
Trả tiền mua hàng hoá, dịch vụ	577.664.338	-
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vina-Mec Hr		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	210.015.000	-

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 Ban KS

TT	Họ tên	Chức vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được soát xét và 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 03

4. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thuỳ Hương	Nguyễn Thị Thuỳ Hương	Nguyễn Vũ Thiện

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	68.150.250.574	14.224.168.511	7.803.010.669	546.496.607	52.000.000	90.775.926.361
Mua trong kỳ	-	-		-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(15.640.693.121)	(10.234.385.388)		-	-	(25.875.078.509)
Số dư 30/09/2026	**52.509.557.453**	**3.989.783.123**	**7.803.010.669**	**546.496.607**	**52.000.000**	**64.900.847.852**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư 01/01/2026	31.728.268.997	11.863.878.751	6.249.233.979	471.765.119	21.666.660	50.334.813.506
Khấu hao trong kỳ	3.145.663.039	35.672.363	113.297.580	16.941.951	12.999.996	3.324.574.929
Thanh lý, nhượng bán	(11.262.736.582)	(10.234.385.388)				(21.497.121.970)
Số dư 30/09/2026	**23.611.195.454**	**1.665.165.726**	**6.362.531.559**	**488.707.070**	**34.666.656**	**32.162.266.465**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	36.421.981.577	2.360.289.760	1.553.776.690	74.731.488	30.333.340	40.441.112.855
Tại ngày 30/09/2026	**28.898.361.999**	**2.324.617.397**	**1.440.479.110**	**57.789.537**	**17.333.344**	**32.738.581.387**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 12.831.540.071
Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 22.202.725.985

Phụ lục số 02

22. Vốn chủ sở hữu

22.1. 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 thuế chưa phân phối và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	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	74.349.960.297	236.537.245.944
Lãi/(lỗ) trong kỳ				6.916.814.010	4.373.587.821	11.290.401.831
Trích quỹ				(3.991.179.091)	(656.296.167)	(4.647.475.258)
Số dư 30/09/2026	**120.000.000.000**	**(322.839.049)**	**5.900.000.000**	**39.535.759.615**	**78.067.251.951**	**243.180.172.517**

Phụ lục số 03

3. Thông tin so sánh

Số liệu trình bày theo Thông tư 43/2026/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**	
3.1. Báo cáo tình hình tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**21.800.829.699**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**14.500.000.000**	**7.300.829.699**
Các khoản tương đương tiền	112	21.800.829.699	Các khoản tương đương tiền	112	14.500.000.000	7.300.829.699
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**39.945.391.575**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**26.000.000.000**	**13.945.391.575**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	39.945.391.575	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	26.000.000.000	13.945.391.575
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**513.017.441**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**	**21.759.238.715**	**(21.246.221.274)**
		-	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7.000.000.000	(7.000.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135	513.017.441	Phải thu ngắn hạn khác	136	14.759.238.715	(14.246.221.274)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	41.216.868				41.216.868
Phải trả ngắn hạn khác	320	1.122.434.577	Phải trả ngắn hạn khác	319	1.163.651.445	(41.216.868)