CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 – 3
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	4 – 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8 – 41

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư BIG (dưới đây được gọi là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư BIG (đổi tên từ Công ty cổ phần Big Group Holdings), tiền thân là Công ty cổ phần Thiết bị công nghệ Nam Sơn, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108045831 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/11/2017, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 16 ngày 29/06/2026 về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, địa chỉ công ty, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 16 ngày 29/06/2026 là 341.814.520.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi mốt tỷ tám trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: INVESTMENT GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

Ông Kiều Văn Khoa	Chủ tịch	*Bổ nhiệm từ ngày 27/05/2026*
Ông Kiều Văn Khoa	Thành viên	*Miễn nhiệm từ ngày 27/05/2026*
Ông Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch	*Miễn nhiệm từ ngày 27/05/2026*
Ông Võ Phi Nhật Huy	Thành viên	*Bổ nhiệm từ ngày 27/05/2026*
Bà Trần Thị Mưa Thao	Thành viên	*Bổ nhiệm từ ngày 29/04/2026*
Ông Trần Nhật Đức	Thành viên	*Bổ nhiệm từ ngày 29/04/2026*
Ông Võ Thuận Hòa	Thành viên độc lập	

Ban Điều hành

Ông Võ Phi Nhật Huy	Tổng Giám đốc	*Bổ nhiệm từ ngày 27/05/2026*
Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng Giám đốc	*Miễn nhiệm từ ngày 27/05/2026*
Bà Trần Thị Mưa Thao	Phó Tổng Giám đốc	*Bổ nhiệm từ ngày 27/05/2026*
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Tổng Giám đốc	*Bổ nhiệm từ ngày 25/02/2026*
Ông Nguyễn Trọng Vinh	Phó Tổng Giám đốc	*Bổ nhiệm từ ngày 19/05/2026*

Ban Kiểm soát

Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng ban Kiểm soát	*Miễn nhiệm từ ngày 29/04/2026*
Ông Triệu Hiếu Khánh	Thành viên Ban Kiểm soát	*Miễn nhiệm từ ngày 29/04/2026*
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên Ban Kiểm soát	*Miễn nhiệm từ ngày 29/04/2026*

Từ ngày 29/04/2026, Công ty thay đổi mô hình tổ chức và hoạt động, không còn Ban Kiểm soát và thành lập Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KÌ TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 30/09/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Điều hành Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị,

Kiều Văn Khoa
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

Mẫu số B 01 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**441,357,834,233**	**263,022,041,476**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**122,979,021,195**	**101,230,565,045**
1. Tiền	111		22,979,021,195	101,230,565,045
2. Các khoản tương đương tiền	112		100,000,000,000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**266,270,949,013**	**148,681,787,703**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	87,576,333,084	51,409,446,259
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	122,179,024,066	97,200,419,986
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4	56,515,591,863	71,921,458
IV. Hàng tồn kho	**140**	**5.5**	**51,425,032,153**	**12,898,421,516**
1. Hàng tồn kho	141		51,425,032,153	12,898,421,516
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**682,831,872**	**211,267,212**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.6	500,650,684	204,734,281
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		179,181,188	3,532,931
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.13	3,000,000	3,000,000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**174,176,524,773**	**141,186,127,719**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**34,206,636,000**	**2,180,000,000**
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.4	34,206,636,000	2,180,000,000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**114,224,883,212**	**117,184,431,819**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	44,187,233,212	47,146,781,819
- *Nguyên giá*	*222*		*50,845,972,763*	*51,606,917,863*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(6,658,739,551)*	*(4,460,136,044)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	70,037,650,000	70,037,650,000
- *Nguyên giá*	*228*		*70,143,191,800*	*70,143,191,800*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(105,541,800)*	*(105,541,800)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**5.9**	**22,193,246,001**	**20,372,308,613**
- Nguyên giá	241		23,578,860,327	21,407,088,327
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1,385,614,326)	(1,034,779,714)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**3,551,759,560**	**1,449,387,287**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.6	3,551,759,560	1,449,387,287
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
4. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**615,534,359,006**	**404,208,169,195**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

Mẫu số B 01 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**229,184,189,196**	**189,597,286,086**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**182,863,505,856**	**140,602,602,086**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	59,058,003,949	10,503,198,561
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	5,614,387,928	1,726,064,217
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.12	1,448,536,390	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.13	17,110,571,986	14,834,627,846
5. Phải trả người lao động	315		902,523,644	579,694,000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.14	704,470,554	536,766,956
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	5.16	-	54,000,000
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.15	893,766,194	300,709,439
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	97,131,245,211	112,067,541,067
II. Nợ dài hạn	**330**		**46,320,683,340**	**48,994,684,000**
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.15	228,000,000	378,000,000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.17	46,092,683,340	48,616,684,000
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**5.18**	**386,350,169,810**	**214,610,883,109**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**386,350,169,810**	**214,610,883,109**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		341,814,520,000	159,895,300,000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*341,814,520,000*	*159,895,300,000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn	412		(526,100,000)	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		29,475,658,761	39,708,102,047
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*2,421,306,047*	*3,152,108,823*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*27,054,352,714*	*36,555,993,224*
11. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		15,586,091,049	15,007,481,062
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**615,534,359,006**	**404,208,169,195**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Lê Văn Hùng	Lê Văn Hùng	Kiều Văn Khoa

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, Hà Nội

Mẫu số B 02 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	180,152,612,898	83,255,892,932	481,989,446,151	291,949,676,850
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	1,344,812	-	3,545,934	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**180,151,268,086**	**83,255,892,932**	**481,985,900,217**	**291,949,676,850**
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	152,887,539,731	75,918,528,053	421,732,923,166	274,698,641,499
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**27,263,728,355**	**7,337,364,879**	**60,252,977,051**	**17,251,035,351**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.4	338,565,699	4,691,152	1,101,000,493	448,835,768
8. Chi phí tài chính	23	6.5	3,989,431,880	3,047,168,918	11,737,472,510	7,128,305,269
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*3,984,944,626*	3,047,168,918	*11,712,326,032*	*7,128,305,269*
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	1,993,483,815	863,834,557	5,010,190,200	1,689,992,239
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	3,763,842,160	1,616,882,158	9,226,833,137	4,248,601,963
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	27		-	-	-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**17,855,536,199**	**1,814,170,398**	**35,379,481,697**	**4,632,971,648**
13. Thu nhập khác	31	6.7	2,026,362	42,500,000	48,710,603	42,500,000
14. Chi phí khác	32	6.7	12,437,243	168,241,253	873,429,711	180,924,372
15. Lợi nhuận khác	**40**		**(10,410,881)**	**(125,741,253)**	**(824,719,108)**	**(138,424,372)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**17,845,125,318**	**1,688,429,145**	**34,554,762,589**	**4,494,547,276**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.9	3,671,822,531	337,685,829	7,121,799,888	898,909,455
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**14,173,302,787**	**1,350,743,316**	**27,432,962,701**	**3,595,637,821**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		14,114,218,864	1,350,743,316	27,054,352,714	3,595,637,821
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		59,083,923		378,609,987	
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**6.10**	**521**	**84**	**998**	**225**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**6.11**		**43**		**116**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Lê Văn Hùng	Lê Văn Hùng	Kiều Văn Khoa

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, Hà Nội

Mẫu số B 03 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**34,554,762,589**	**4,494,547,276**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2,682,075,291	2,009,281,601
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	474,240	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(439,792,090)	(5,580,871)
- Chi phí đi vay	06	11,712,326,032	7,128,305,269
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**48,509,846,062**	**13,626,553,275**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(149,791,445,567)	(3,521,345,941)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(38,526,610,637)	9,416,011,505
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	51,499,368,322	(107,233,575,755)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(2,398,288,676)	(416,639,780)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(11,651,614,256)	(6,993,141,227)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3,083,690,990)	(1,542,893,652)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(105,442,435,742)**	**(96,665,031,575)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(2,977,208,718)	(38,677,709,318)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	845,454,545	-
3. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	34,396,000,000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1,028,082,191	5,580,871
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(1,103,671,982)**	**(4,276,128,447)**
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	150,520,790,000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	143,194,414,842	183,392,113,149
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(160,654,711,358)	(87,000,922,163)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4,765,929,610)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**128,294,563,874**	**96,391,190,986**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**	**21,748,456,150**	**(4,549,969,036)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**101,230,565,045**	**33,196,042,677**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**122,979,021,195**	**28,646,073,641**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Lê Văn Hùng	Lê Văn Hùng	Kiều Văn Khoa

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư BIG (đổi tên từ Công ty cổ phần Big Group Holdings), tiền thân là Công ty cổ phần Thiết bị công nghệ Nam Sơn, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108045831 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/11/2017, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 16 ngày 29/06/2026 về chức năng kinh doanh, tên Công ty, vốn điều lệ, địa chỉ công ty, người đại diện theo pháp luật của Công ty cũng đã được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 16 ngày 29/06/2026 là 341.814.520.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi mốt tỷ tám trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

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

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có Công ty con, đơn vị trực thuộc như sau

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.Công ty cổ phần môi giới Big Bro	*62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, Hà Nội*	*Kinh doanh dịch vụ môi giới*	*90%*	*90%*	*90%*
2. Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Big CT	*số 35-37 Đường số 4, KDC Trung Sơn, xã Bình Hưng, HCM*	*Kinh doanh VLXD*	*90%*	*90%*	*90%*
3.Công ty cổ phần Big Land Group	*số 35-37 Đường số 4, KDC Trung Sơn, xã Bình Hưng, HCM*	*Kinh doanh dịch vụ BĐS và lưu trú*	*60%*	*60%*	*60%*
4.Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Big EXPO	*503+505, đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai*	*Kinh doanh nông sản*	*90%*	*90%*	*90%*
5. Công ty cổ phần Big FNB	*95 Võ Thị Sáu, phường Xuân Hòa, TP HCM*	*Kinh doanh dịch vụ ăn uống*	*98%*	*98%*	*98%*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Các đơn vị trực thuộc của Công ty tính đến ngày 30/09/2026 bao gồm:

Đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh	*Số 94 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh*
Chi nhánh tại Lào Cai	*Số 503 - 505 Hoàng Liên, phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai*
Văn phòng đại diện tại Hà Nội (*)	*Số 68, phố Trần Thái Tông, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội*
Văn phòng đại diện tại Đà Nẵng	*Số 24 Chính Hữu, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng*
Địa điểm kinh doanh Trung Sơn	*Số 35-37 đường số 4, KDC Trung Sơn, Ấp 4, xã Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh*
Địa điểm kinh doanh Vũng Tàu	*147-149 Hoàng Hoa Thám, phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh*
Địa điểm kinh doanh Cần Thơ	*31-33 Trần Quang Khải, phường Cái Khế, Cần Thơ*
Địa điểm kinh doanh Công ty	*95 Võ Thị Sáu, phường Xuân Hòa, TP HCM*

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

1.5 Số lượng người lao động tại thời điểm cuối kỳ kế toán

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2026 là 72 người trong đó cán bộ quản lý là 12 người (Tại ngày 31/12/2025, tổng số nhân viên là 53 người).

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20/4/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 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.

Công ty đã áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định.

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 là kỳ kế toán hợp nhất đầu tiên của Công ty, Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025; Thông tin trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025, do đó số liệu này chỉ mang tính chất trình bày, không mang tính chất so sánh.

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

3.2 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con do Công ty nắm quyền kiểm soát tại ngày 30/09/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và quy định tại Thông tư 43/2026/TT – BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 22/04/2026.

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo sự nhất quán về các chính sách kế toán đang áp dụng tại Công ty. Các giao dịch nội bộ, công nợ và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ bị loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty, trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Ước tính kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

Nguyên tắc kế toán Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND, ngoại trừ các khoản tiền gửi không kỳ hạn, được quy đổi sang VND, theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Công ty không thực hiện quy đổi đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi;

Số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày kết thúc kỳ kế toán của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ và được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của doanh nghiệp:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán mà không phải đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp). Khoản phải thu này bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chi hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chi hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,...

Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

	Thời gian khấu hao
Nhà cửa, Vật kiến trúc	06 - 25 năm
Phương tiện vận tải	06 - 12 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	35 tháng

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

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài tại số 503 - 505 Hoàng Liên, phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai và số 31-33 đường Trần Quang Khải, phường Cái Khế, Cần Thơ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Công ty không thực hiện tính hao mòn đối với tài sản cố định vô hình do quyền sử dụng đất không có thời hạn.

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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

	Số năm
Nhà cửa, Vật kiến trúc	25 năm

Công ty không thực hiện tính hao mòn đối với bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất do quyền sử dụng đất không có thời hạn.

Nguyên tắc kế toán Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa văn phòng, khách sạn và hệ thống phòng cháy chữa cháy

Chi phí sửa chữa văn phòng, khách sạn và hệ thống phòng cháy chữa cháy được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 12 đến 36 tháng.

Các chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác bao gồm chi phí bảo hiểm phân bổ trong thời gian 12 tháng, phần mềm phân bổ trong thời gian 24 tháng, cước phí internet, chữ ký số, sửa chữa thang máy... được phân bổ trong thời gian 06 tháng và 24 tháng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận Các khoản vay

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

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

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

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

Tất cả các chi phí đi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm chi phí lãi vay, tiền điện nước, chi phí vận chuyển, thuê kho... tháng 9/2026 phải trả.

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành bổ sung. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu mua lại được ghi giảm thặng dư vốn.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và doanh thu khác

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

Doanh thu bán hàng

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và doanh thu khác

Doanh thu từ tiền lãi và thu nhập khác

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

Nguyên tắc kế toán Giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn và chênh lệch tỷ giá hối đoái.

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

Báo cáo bộ phận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

5.1 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 (VND)	01/01/2026 (VND)
Tiền mặt tại quỹ	19,571,363,739	131,483,884
Tiền gửi không kỳ hạn	3,407,657,456	101,099,081,161
Các khoản tương đương tiền (*)	100,000,000,000	-
Tổng	**122,979,021,195**	**101,230,565,045**

(*): Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại các ngân hàng thương mại, chi tiết như sau:

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
+ Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (Lãi suất 4,75%/năm)	*100,000,000,000*	-
Tổng	**100,000,000,000**	**-**

5.2 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Công ty TNHH OPMEC	-	-	5,996,607,987	-
Công ty TNHH Cơ khí và tự động hoá công nghiệp	-	-	2,235,077,765	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư TM XNK Minh Đăng	-	-	3,192,532,188	-
Công ty TNHH SXTM An Phong CT	-	-	4,742,211,600	-
Công ty cổ phần ĐTPT Hàng Hải Bình An Hưng Yên	4,640,244,682	-	9,869,245,150	-
Công ty TNHH GP Resource	5,357,443,409	-	9,657,443,409	-
Công ty cổ phần XNK TM Danh Phạm	-	-	4,709,873,490	-
Công ty TNHH Lượng thực và Nông sản T&T Food Rice	9,690,000,000	-	-	-
Công ty cổ phần ĐTPT TMDV XNK Cường Thịnh	3,054,382,521	-	-	-
Công ty TNHH TM Phát triển xây dựng Thành Hiếu	2,439,573,168	-	838,997,269	-
Công ty TNHH Kỹ Thương Hải Dương	2,806,000,000		-	-
Công ty TNHH TM Nông sản Minh Triết	5,415,000,000	-	-	-
Cty TNHH Lượng thực & Nông sản 597	23,302,080,000	-	-	-
Công ty TNHH TMDV SX và phân phối Anh Thư	12,608,000,000	-	-	-
Công ty cổ phần tổng hợp TMDV Khang Thịnh Vượng	3,923,519,460	-	-	-
Các đối tượng khác	14,340,089,844	-	10,167,457,401	-
Tổng	**87,576,333,084**	**-**	**51,409,446,259**	**-**
Trong đó:				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)		-		-

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Công ty cổ phần TMDV TNB	66,911,552,532	-	21,671,933,332	-
Công ty TNHH Kinh doanh VLXD Thuận Thiên	8,927,415,194	-	13,619,274,400	-
Công ty TNHH Nam Phương Xanh	1,069,187,020	-	21,917,000,000	-
Công ty TNHH Tổng hợp đầu tư TMDV Thiên Long	11,102,033,690	-	21,725,963,190	-
Công ty TNHH XNK Nông sản An Lộc Phát	-	-	18,210,999,464	-
Công ty cổ phần TMDV Xây dựng Nhất Thiên	4,172,696,145	-	-	-
Công ty TNHH TMDV- Xây dựng Việt Phú	3,000,000,000	-	-	-
Công ty cổ phần SXTM và phát triển Helena	23,249,749,998	-	-	-
Các đối tượng khác	3,746,389,487	-	55,249,600	-
Tổng	**122,179,024,066**	**-**	**97,200,419,986**	**-**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.4 Các khoản phải thu khác

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**56,515,591,863**	-	**71,921,458**	-
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	56,508,000,000	-	-	-
- Phải thu tạm ứng (ii)	3,500,000	-	67,829,595	-
- Phải thu khác	4,091,863	-	4,091,863	-
+ Phải thu khác	*4,091,863*	-	*4,091,863*	-
Dài hạn	**34,206,636,000**	-	**2,180,000,000**	-
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược dài hạn (i)	34,206,636,000	-	2,180,000,000	-
- Phải thu khác	-		-	
Tổng	**90,722,227,863**	-	**2,251,921,458**	-

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc, ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng và các khoản đặt cọc thuê khác sạn, văn phòng. Chi tiết như sau:

- Các khoản đặt cọc ngắn hạn thuê máy photocopy với số tiền là 8.000.000 đồng.
- Các khoản đặt cọc ngắn hạn hợp đồng cọc chuyển nhượng Bất động sản với số tiền là 22.000.000.000 đồng. Trong đó:
  + Đặt cọc 9.000.000.000 đồng cho Ông Võ Phi Nhật Huy - Tổng Giám đốc theo hợp đồng đặt cọc mua Bất động sản số 01/2026/HDĐC/BIGFNB-HUY ngày 10/06/2026 về việc nhận chuyển nhượng đất tại xã Phước Kiển, TP HCM.
  + Đặt cọc 5.000.000.000 đồng cho Ông Võ Phi Nhật Huy - Tổng Giám đốc theo hợp đồng đặt cọc mua Bất động sản số 01/2026/HDĐC/BIGHOTEL-HUY ngày 15/06/2026 về việc nhận chuyển nhượng đất tại xã Phường An Cựu, TP Huế.
  + Đặt cọc 5.000.000.000 đồng cho Bà Trần Thị Thủy theo hợp đồng đặt cọc mua Bất động sản số 01/2026/HDĐC/BIGCT-NGUYEN ngày 24/06/2026 về việc nhận chuyển nhượng đất tại xã Chư Sê, tỉnh Gia Lai.
  + Đặt cọc 3.000.000.000 đồng cho Bà Phạm Tuyết Mai theo hợp đồng đặt cọc mua Bất động sản số 02/2026/HDĐC/BIGCT-MAI ngày 26/06/2026 về việc nhận chuyển nhượng đất tại xã Chư Sê, tỉnh Gia Lai.
- Khoản đặt cọc cho Bà Trần Thị Thủy theo hợp đồng hợp tác phát triển vùng trồng và thu mua cà phê theo Hợp đồng số 01/2026/HĐHT-VT ngày 20/04/2026 với số tiền là 4.500.000.000 đồng.
- Các khoản đặt cọc dài hạn thuê khách sạn, văn phòng tại Hà Nội, Hồ Chí Minh, Vũng Tàu với số tiền là 2.110.000.000 đồng.
- Các khoản ký quỹ dài hạn hợp đồng mua bán điện, nước với số tiền là 76.636.000 đồng.
- Các khoản đặt cọc dài hạn thực hiện Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 1723/HĐHT/E-Coffee/2026 ngày 28/4/2026 với Công ty CP Trung Nguyên Franchising với số tiền là 20.000.000 đồng.
- Các khoản đặt cọc hợp đồng hợp tác và cam kết chuyển nhượng Bất động sản với số tiền là 32.000.000.000 đồng. Trong đó:
  + Đặt cọc 15.000.000.000 đồng cho Ông Võ Phi Nhật Huy - Tổng Giám đốc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và cam kết chuyển nhượng Bất động sản số 01/2026/HTĐT/BIG-CT ngày 28/03/2026 và phụ lục để Hợp tác đầu tư nhận chuyển nhượng đất, xây dựng và khai thác khách sạn, nhà hàng tại phường Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Thời hạn hoàn tất dự kiến là ngày 31/12/2027.
  + Đặt cọc 17.000.000.000 đồng cho Ông Võ Phi Nhật Huy - Tổng Giám đốc theo hợp đồng hợp tác đầu tư và cam kết chuyển nhượng Bất động sản số 01/2026/HTĐT/BIG-CT ngày 28/03/2026 và phụ lục để Hợp tác đầu tư, tách thửa và phát triển dự án căn hộ dịch vụ và shophouse tại Phường Sóc Trăng, thành phố Cần Thơ. Thời hạn hoàn tất dự kiến là ngày 31/12/2027.
- Các khoản đặt cọc ngắn hạn hợp đồng cọc chuyển nhượng Bất động sản với số tiền là 30.000.000.000 đồng. Trong đó:
  + Đặt cọc 9.800.000.000 đồng cho Ông Đinh Xuân Nhẫn theo hợp đồng đặt cọc mua Bất động sản số 0709/HĐKT/BRO ngày 07/09/2026 về việc nhận chuyển nhượng đất tại tỉnh Thanh Hoá và thành phố Đồng Nai.
  + Đặt cọc 9.200.000.000 đồng cho Bà Nguyễn Thị Thu Hường theo hợp đồng đặt cọc mua Bất động sản số 1909/HĐKT/BRO ngày 19/09/2026 về việc nhận chuyển nhượng đất tại huyện Xuyên Mộc, Bà Rịa-Vũng Tàu.
  + Đặt cọc 11.000.000.000 đồng cho Bà Nguyễn Thị Hảo theo hợp đồng đặt cọc mua Bất động sản số 2008/HĐKT/BRO ngày 20/08/2026 về việc nhận chuyển nhượng đất tại Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Trong đó:		
Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	**55,500,000,000**	**67,829,595**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.5 Hàng tồn kho

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	54,879,063	-	-	-
Công cụ dụng cụ	39,198,129	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	-	-	-	-
Sản phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa	51,330,954,961	-	12,898,421,516	-
Hàng hóa bất động sản		-		-
Hàng hóa khác	*51,330,954,961*	-	*12,898,421,516*	-
Hàng gửi bán	-	-	-	-
Hàng hoá, nguyên liệu kho bảo thuế	-	-	-	-
Tổng	**51,425,032,153**	-	**12,898,421,516**	-

5.6 Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ngắn hạn	**500,650,684**	**204,734,281**
- Công cụ dụng cụ, thiết bị phân bổ	337,381,084	124,905,476
- Chi phí bảo hiểm	31,455,716	37,387,004
- Chi phí sửa chữa thang máy	27,225,928	-
- Chi phí sửa chữa văn phòng	78,838,662	-
- Chi phí trả trước khác	25,749,294	42,441,801
Dài hạn	**3,551,759,560**	**1,449,387,287**
- Công cụ dụng cụ, thiết bị phân bổ	493,066,493	368,916,665
- Chi phí sửa chữa văn phòng, khách sạn	2,932,919,689	892,696,685
- Chi phí sửa chữa hệ thống PCCC	75,007,660	187,519,162
- Các khoản chi phí khác	50,765,718	254,775
Tổng	**4,052,410,244**	**1,654,121,568**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.7 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị dụng cụ quản lý*	*Tổng cộng*
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2026	48,555,190,591	3,051,727,272	-	51,606,917,863
Mua trong năm	-	745,976,000	59,460,718	805,436,718
Thanh lý, nhượng bán	-	(1,566,381,818)	-	(1,566,381,818)
Tại ngày 30/09/2026	**48,555,190,591**	**2,231,321,454**	**59,460,718**	**50,845,972,763**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2026	4,329,604,224	130,531,820	-	4,460,136,044
Khấu hao trong kỳ	2,109,091,752	215,579,932	6,568,995	2,331,240,679
Thanh lý, nhượng bán	-	(132,637,172)	-	(132,637,172)
Tại ngày 30/09/2026	**6,438,695,976**	**213,474,580**	**6,568,995**	**6,658,739,551**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2026	44,225,586,367	2,921,195,452	-	47,146,781,819
Tại ngày 30/09/2026	**42,116,494,615**	**2,017,846,874**	**52,891,723**	**44,187,233,212**

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/09/2026 là 44.134.341.489 VND (Ngày 01 tháng 01 năm 2026: 47.146.781.819 VND).

Danh mục các TSCĐ hữu hình hiện đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại
Tên tài sản						
Nhà cửa vật kiến trúc						
Công trình tòa nhà phức hợp Lào Cai	33,657,730,591	5,262,190,958	28,395,539,633	33,657,730,591	3,928,362,014	29,729,368,577
Toà nhà ở phường Cái Khế, TP Cần Thơ	14,897,460,000	1,176,505,018	13,720,954,982	14,897,460,000	401,242,210	14,496,217,790

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.8 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	70,037,650,000	105,541,800	70,143,191,800
Mua trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**70,037,650,000**	**105,541,800**	**70,143,191,800**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	105,541,800	105,541,800
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**105,541,800**	**105,541,800**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại ngày 01/01/2026	70,037,650,000	-	70,037,650,000
Tại ngày 30/09/2026	**70,037,650,000**	**-**	**70,037,650,000**

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/09/2026 là 70.037.650.000 VND (Ngày 01 tháng 01 năm 2026: 70.037.650.000 VND).
- Nguyên giá TSCĐ của các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 30/09/2026 là 105.541.800 VND (Ngày 01 tháng 01 năm 2026: 105.541.800

Danh mục các TSCĐ vô hình hiện đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại
Tên tài sản						
Quyền sử dụng đất						
Quyền sử dụng đất thửa số 102 tại phường Lào Cai, Lào Cai	31,669,500,000	-	31,669,500,000	31,669,500,000	-	31,669,500,000
Quyền sử dụng đất thửa số 290 tại phường Lào Cai, Lào Cai	13,577,500,000	-	13,577,500,000	13,577,500,000	-	13,577,500,000
Quyền sử dụng đất ở thửa số 406, phường Cái Khế, TP Cần Thơ	24,790,650,000	-	24,790,650,000	24,790,650,000	-	24,790,650,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.9 Tăng giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
NGUYÊN GIÁ	**21,407,088,327**	**2,171,772,000**	**-**	**23,578,860,327**
Nhà và quyền sử dụng đất	21,407,088,327	2,171,772,000	-	23,578,860,327
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**1,034,779,714**	**350,834,612**	**-**	**1,385,614,326**
Nhà và quyền sử dụng đất	1,034,779,714	350,834,612	-	1,385,614,326
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**20,372,308,613**	**1,820,937,388**	**-**	**22,193,246,001**
Nhà và quyền sử dụng đất	20,372,308,613	1,820,937,388	-	22,193,246,001

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.3 với số tiền lần lượt là 272.727.274 VND và 350.834.612 VND.

Giá trị còn lại của BĐS đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/09/2026 là 22.193.246.001 VND (Ngày 01 tháng 01 năm 2026: 20.372.308.613 VND).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản tại ngày 30/09/2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của tài sản này tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Danh mục các Bất động sản đầu tư hiện đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại
Tên tài sản						
Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, phường Gia Lộc, tỉnh Tây Ninh	23,578,860,327	1,385,614,326	22,193,246,001	21,407,088,327	1,034,779,714	20,372,308,613

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.10 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Công ty cổ phần đúc áp lực IDcast Việt Nam	3,732,745,203	798,739,686
Công ty cổ phần xây dựng Kiến trúc SGG	945,377,510	1,346,698,245
Công ty cổ phần M.A.P Global	971,635,741	441,480,871
Công ty cổ phần ôtô An Thái	-	1,560,880,000
Công ty cổ phần TMDV XD Nhất Thiên	-	3,913,970,547
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Ngọc Thiện	10,934,940,215	-
CHHEANG DY IMPORT EXPORT CO., LTD.	23,101,708,125	-
Công ty TNHH Thép DC Hà Nội	1,316,149,298	869,488,627
Công ty TNHH Nam Phương Xanh	1,837,300,000	-
Công ty TNHH đầu tư TMDV XNK Minh Quân	3,665,285,000	-
Công ty TNHH TMDVSX Tuấn Tiến	2,074,950,000	-
Các nhà cung cấp khác	10,477,912,857	1,571,940,585
Tổng	**59,058,003,949**	**10,503,198,561**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	-	-

5.11 Người mua trả trước ngắn hạn

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Công ty TNHH SX và TM Thép Hải Phúc Thịnh	-	719,064,217
Công ty TNHH TM và DV Đại Việt Luxury	-	900,000,000
Công ty TNHH một thành viên nông sản 688	4,781,700,000	-
Công ty TNHH TMXNK cà phê Hà Giang	600,000,000	-
Các khách hàng khác	232,687,928	107,000,000
Tổng	**5,614,387,928**	**1,726,064,217**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)	-	-

5.12 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	1,448,536,390	-

Công ty thực hiện chia cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2026/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2026 về việc chi trả cổ tức bằng tiền. Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt 2% trên vốn điều lệ tại thời điểm chốt danh sách cổ đông, thời gian chi trả dự kiến là ngày 30/09/2026 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2026/BIG/NQ-HĐQT ngày 27/07/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.13 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2026
Phải nộp	**14,834,627,846**	**12,271,346,458**	**9,995,402,318**	**17,110,571,986**
Ngắn hạn	*14,834,627,846*	*12,271,346,458*	*9,995,402,318*	*17,110,571,986*
Thuế giá trị gia tăng	5,261,741,337	4,534,084,487	6,542,306,119	3,253,519,705
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9,197,926,991	7,121,799,888	3,083,690,990	13,236,035,889
Thuế thu nhập cá nhân	170,959,518	324,462,085	165,405,209	330,016,394
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	204,000,000	290,999,998	204,000,000	290,999,998
Phải thu	**3,000,000**	-	-	**3,000,000**
Thuế môn bài nộp thừa	3,000,000	-	-	3,000,000

5.14 Chi phí phải trả

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ngắn hạn	**704,470,554**	**536,766,956**
Chi phí trích trước lãi vay ngân hàng	434,414,710	373,702,934
Chi phí điện nước	236,060,531	154,863,990
Chi phí thuê kho, vận chuyển	-	8,200,032
Chi phí trả trước khác	33,995,313	-
Dài hạn	-	-
Tổng	**704,470,554**	**536,766,956**

5.15 Phải trả khác

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ngắn hạn	**893,766,194**	**300,709,439**
Kinh phí công đoàn	26,500,000	-
Bảo hiểm xã hội	197,880,000	44,494,278
Bảo hiểm y tế	35,640,000	6,097,500
Bảo hiểm thất nghiệp	15,520,000	2,710,000
Các khoản phải trả khác	1,426,194	3,807,661
+ Phải trả khác	*1,426,194*	*3,807,661*
Nhận ký quỹ, ký cược	616,800,000	243,600,000
Dài hạn	**228,000,000**	**378,000,000**
Nhận ký quỹ, ký cược	228,000,000	378,000,000
Tổng	**1,121,766,194**	**678,709,439**

5.16 Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ngắn hạn	-	**54,000,000**
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	54,000,000
Tổng	-	**54,000,000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay

	30/09/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Vay ngắn hạn	**93,112,133,215**	**141,464,414,842**	**156,596,710,694**	**108,244,429,067**
+ Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Hồ Chí Minh (i)	18,803,967,969	18,806,249,596	18,805,940,191	18,803,658,564
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sài Gòn (ii)	-	-	35,000,000,000	35,000,000,000
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Củ Chi (iii)	33,088,165,245	46,523,165,245	29,967,287,704	16,532,287,704
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh (iv)	19,220,000,001	34,135,000,001	29,830,000,000	14,915,000,000
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai (v)	20,000,000,000	40,000,000,000	39,993,482,799	19,993,482,799
+ Công ty tài chính Tín Việt (vi)	-	-	1,000,000,000	1,000,000,000
+ Công ty tài chính Điện Lực (vii)	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả	**4,019,111,996**	**3,100,833,996**	**2,904,834,000**	**3,823,112,000**
+ Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP HCM (i)	1,793,112,000	1,344,834,000	1,344,834,000	1,793,112,000
+ Ngân hàng TMCP VN Thịnh Vượng (ii)	255,999,996	255,999,996	-	-
+ Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (iii)	-	-	150,000,000	150,000,000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai (iv)	1,970,000,000	1,500,000,000	1,410,000,000	1,880,000,000
Cộng vay ngắn hạn	**97,131,245,211**	**144,565,248,838**	**159,501,544,694**	**112,067,541,067**
Vay dài hạn	**46,092,683,340**	**1,730,000,000**	**4,254,000,660**	**48,616,684,000**
+ Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP HCM (i)	22,264,350,000	-	1,344,834,000	23,609,184,000
+ Ngân hàng TMCP VN Thịnh Vượng (ii)	853,333,340	1,280,000,000	426,666,660	-
+ Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng (iii)	-	-	937,500,000	937,500,000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai (iv)	22,975,000,000	450,000,000	1,545,000,000	24,070,000,000
Tổng	**143,223,928,551**	**146,295,248,838**	**163,755,545,354**	**160,684,225,067**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn

(i) *Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Hồ Chí Minh*

Hợp đồng tín dụng hạn mức số HDTD503202500061 ngày 21/05/2025, hạn mức vay là 28.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng từ 21/05/2025. Công ty vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần giải ngân. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, phường Gia Lộc, tỉnh Tây Ninh (Chi tiết tại thuyết minh 5.9) và các tài sản của bên thứ ba.

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

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

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

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

Hợp đồng tín dụng 394849.26.900.37054416.TD ngày 09/04/2026, hạn mức 60.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng từ 09/04/2026 đến 07/04/2027. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo bao gồm: các tài sản của bên thứ ba; toàn bộ hàng hóa, quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ; Tiền ký quỹ tại MB, Tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi/ Sổ tiết kiệm/ Giấy tờ có giá do MB phát hành hoặc MB chấp nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

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

Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV202501597 ngày 13 tháng 10 năm 2025, hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng, Thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo là Quyền SD đất: Thửa đất 39 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, TP Lào Cai, diện tích 216,82m2, Nhà ở trên đất diện tích 121,8m2, diện tích sàn 639m2 theo GCN quyền SD đất quyền sở hữu nhà ở và TS gắn liền với đất số DL 515047 do VP ĐK đất đai tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/8/2023 đứng tên Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.8 và 5.9).

(vi) Công ty tài chính Tín Việt

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2200006694 ngày 12/11/2025. Hạn mức: 2.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Khoản vay không có Tài sản bảo đảm.

(vii) Công ty tài chính Điện Lực

Hợp đồng tín dụng số MSLADWL355121 ngày 04/12/2025. Hạn mức: 1.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Khoản vay không có Tài sản bảo đảm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

c. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Hợp đồng vay số CLC-38542-01 ngày 24/03/2025 (HĐ vay dài hạn), Đề nghị giải ngân kiêm KUNN ngày 25/03/2025. Hạn mức: 26.000.000.000 đồng. Thời hạn: 180 tháng từ 25/03/2025. Mục đích vay là mua bất động sản. Lãi suất 11,5% từ 25/03/2025 và được điều chỉnh 12 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01294321, GCN:VP2334 VP đăng ký đất đai Cần Thơ cấp ngày 14/05/2025. Thửa đất số 406 tờ bản đồ số 59 địa chỉ 31-33 đường Trần Quang Khải. Phường Cái Khế, TP Cần Thơ đứng tên Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.7 và 5.8).

(ii) Ngân hàng TMCP VN Thịnh Vượng

Hợp đồng cho vay kiêm HĐ thế chấp xe ô tô số 150126-7961974-AUTO-1/HĐ (HĐ vay dài hạn), Giải ngân theo Khế ước 150126-7961974-AUTO-1 ngày 15/01/2026; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất: 7,9% cho 12 tháng đầu tiên, sau đó 12 tháng điều chỉnh 1 lần (ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên: 15/01/2027). Mục đích vay xe ô tô Vinfast VF9. Tài sản thế chấp xe ô tô Vinfast VF9 biển KS 30M-784.22, Giấy chứng nhận ĐK xe số 2900167645 do bộ CA cấp ngày 12/01/2026. (Chi tiết tại Thuyết minh 5.7).

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

Hợp đồng cấp tín dụng số SHBVN/SSG/2025-HDTD-070 ngày 25/02/2025 (HĐ vay dài hạn), Đơn rút vốn vay kiêm KUNN ngày 03/03/2025. Hạn mức: 1.200.000.000 đồng. Mục đích vay mua tài sản là ô tô phục vụ hoạt đông kinh doanh. Thời hạn: 96 tháng từ 03/03/2025. Lãi suất 7,9% từ 03/03/2025 và được điều chỉnh 03 tháng 1 lần. Tài sản thế chấp là Xe Vinfast VF9 Plus E6AC01 BKS 51L-619.60 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 50079280 của Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.7).

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

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng 8800-LAV-20241462 ngày 13/9/2024, hạn mức 28.300.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng từ ngày 13/09/2024. Lãi suất vay 6,5%/năm từ thời điểm 13/09/2024 đến 13/09/2026, từ ngày 14/09/2026 điều chỉnh lãi vay 06 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất 34 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, TP Lào Cai, diện tích 525,5m2 của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.7 và 5.8).

Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV-2026 ngày 03 tháng 03 năm 2026, vay 450.000.000 đồng mua xe Mazda CX5 phục vụ kinh doanh, thời gian vay 60 tháng. Lãi suất 10%/năm, lãi suất được điều chỉnh 06 tháng 1 lần. Thế chấp bằng xe Mazda CX5 (Chi tiết tại thuyết minh số 5.7)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.18 Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu năm trước	**150,846,890,000**	-	-	-	**12,200,518,823**	**163,047,408,823**
Tăng vốn điều lệ	-	-	-	15,000,000,000	-	15,000,000,000
Lãi trong năm trước	-	-	-	7,481,062	36,555,993,224	36,563,474,286
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	9,048,410,000	-	-	-	(9,048,410,000)	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	**159,895,300,000**	-	-	**15,007,481,062**	**39,708,102,047**	**214,610,883,109**
Tăng vốn điều lệ (*)	150,846,890,000	(526,100,000)	-	200,000,000	-	150,520,790,000
Lãi trong kỳ này	-	-	-	378,609,987	27,054,352,714	27,432,962,701
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chi trả cổ tức cho các cổ đông (**)	31,072,330,000	-	-	-	(37,286,796,000)	(6,214,466,000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	**341,814,520,000**	**(526,100,000)**	-	**15,586,091,049**	**29,475,658,761**	**386,350,169,810**

(*): Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ bằng hình thức chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2025. Việc tăng vốn đã hoàn thành theo Văn bản số 2166/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 19/03/2026 và Giấy chứng nhận ĐKKD lần thứ 13 ngày 02/04/2026.

(**): Công ty thực hiện chia cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2026/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2026 về việc chi trả cổ tức:
- Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ tức bằng cổ phiếu 10% trên vốn điều lệ tại thời điểm chốt danh sách cổ đông với giá trị là 31.072.330.000 đồng. Cổ tức trả bằng cổ phiếu được hoàn tất vào ngày 29/06/2026.
- Tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền mặt 2% trên vốn điều lệ tại thời điểm chốt danh sách cổ đông với giá trị là 6.214.466.000 đồng. Thời gian chi trả dự kiến là ngày 30/09/2026 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2026/BIG/NQ-HĐQT ngày 27/07/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Võ Phi Nhật Huy	55,000,230,000	32,000,560,000
Trần Sinh Vương	-	11,000,000,000
Safari Asia Limited	18,083,000,000	-
Các cổ đông khác	268,731,290,000	116,894,740,000
Tổng	**341,814,520,000**	**159,895,300,000**

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	159,895,300,000	150,846,890,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	181,919,220,000	9,048,410,000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	341,814,520,000	159,895,300,000
Cổ tức:	37,286,796,000	9,048,410,000

d. Cổ phiếu

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**34,181,452**	**15,989,530**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**34,181,452**	**15,989,530**
Cổ phiếu phổ thông	34,181,452	15,989,530
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**34,181,452**	**15,989,530**
Cổ phiếu phổ thông	34,181,452	15,989,530
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng/cổ phiếu	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

5.19 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp tại ngày 30/09/2026:

a. Tài sản cố định

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản cố định hữu hình	33,657,730,591	28,395,539,633	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai	Khoản vay dài hạn	13-09-39
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản cố định hữu hình	14,897,460,000	13,720,954,982	Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh	Khoản vay dài hạn	25-03-40
2.	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình	1,485,345,454	1,326,264,955	Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh	Khoản vay dài hạn	15-01-31
2.	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình	745,976,000	691,581,919	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai	Khoản vay dài hạn	03-03-31
3.	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình	31,669,500,000	31,669,500,000	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai	Khoản vay dài hạn	13-09-39
3.	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình	13,577,500,000	13,577,500,000	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Lào Cai	Khoản vay dài hạn	21-09-26
3.	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình	24,790,650,000	24,790,650,000	Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh	Khoản vay dài hạn	25-03-40

b. Bất động sản đầu tư

STT	Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1.	Nhà và quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư	23,578,860,327	22,193,246,001	Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Hồ Chí Minh	Khoản vay ngắn hạn	18-10-26

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	151,502,643,082	73,954,324,273	419,734,607,922	274,666,053,132
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28,573,606,180	9,203,386,840	61,982,110,955	17,024,860,080
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	76,363,636	98,181,819	272,727,274	258,763,638
Tổng	**180,152,612,898**	**83,255,892,932**	**481,989,446,151**	**291,949,676,850**
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)			-	**10,290,741**

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Giảm giá hàng bán	1,344,812	-	3,545,934	-
Tổng	**1,344,812**	**-**	**3,545,934**	**-**

6.3 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	148,958,065,992	73,085,866,586	410,334,469,842	267,838,693,454
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3,767,534,981	2,738,590,584	11,047,618,712	6,577,735,396
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	161,938,758	94,070,883	350,834,612	282,212,649
Tổng	**152,887,539,731**	**75,918,528,053**	**421,732,923,166**	**274,698,641,499**

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, trái phiếu, tiền cho vay	329,834,538	4,691,152	1,038,045,353	5,580,871
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	8,731,161	-	12,955,140	-
Chiết khấu thanh toán	-	-	50,000,000	443,254,897
Tổng	**338,565,699**	**4,691,152**	**1,101,000,493**	**448,835,768**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

6.5 Chi phí tài chính

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chi phí lãi vay	3,984,944,626	3,047,168,918	11,712,326,032	7,128,305,269
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4,487,254	-	24,672,238	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	474,240	-
Tổng	**3,989,431,880**	**3,047,168,918**	**11,737,472,510**	**7,128,305,269**

6.6 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên quản lý	1,997,014,834	946,064,320	5,101,773,966	2,573,824,024
Chi phí đồ dùng văn phòng	404,638,478	96,001,495	863,405,594	200,099,269
Chi phí khấu hao TSCĐ	76,338,582	-	215,579,932	52,212,728
Trích lập/(Hoàn nhập) DP nợ phải thu khó đòi	-	-	-	-
Thuế, phí và lệ phí	-	-	-	7,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,044,744,527	397,146,249	2,191,286,543	979,853,154
Chi phí khác bằng tiền	241,105,739	177,670,094	854,787,102	435,612,788
Tổng	**3,763,842,160**	**1,616,882,158**	**9,226,833,137**	**4,248,601,963**
Chi phí bán hàng			-	
Chi phí nhân viên	1,070,570,486	670,040,367	3,129,461,400	1,308,131,928
Chi phí vật liệu bao bì	10,924,337	-	10,924,337	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	21,276,572	9,921,926	50,533,481	14,690,793
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,472,361	-	2,944,722	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	709,792,804	119,960,057	1,622,064,190	276,723,812
Chi phí khác bằng tiền	179,447,255	63,912,207	194,262,070	90,445,706
Tổng	**1,993,483,815**	**863,834,557**	**5,010,190,200**	**1,689,992,239**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

6.7 Thu nhập khác và chi phí khác

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Thu nhập khác	**2,026,362**	**42,500,000**	**48,710,603**	**42,500,000**
- Thu từ khoản bồi thường hợp đồng	166,762	42,500,000	39,366,762	42,500,000
- Các khoản khác	1,859,600		9,343,841	
Chi phí khác	**12,437,243**	**168,241,253**	**873,429,711**	**180,924,372**
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ và CCDC	-	-	648,290,101	-
- Chi phí khấu hao xe không hợp lý	-	-	-	-
- Chi phí khấu hao của BĐS chờ cho thuê	-	-	-	-
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	-	-	-
- Tiền phạt thuế, chậm nộp BHXH	12,375,677	43,241,253	185,077,277	55,924,372
- Các khoản khác	61,566	125,000,000	40,062,333	125,000,000
Thu nhập khác/Chi phí khác (thuần)	**(10,410,881)**	**(125,741,253)**	**(824,719,108)**	**(138,424,372)**

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	436,839,387	105,923,421	924,863,412	214,790,062
Giá mua hàng hóa	148,499,966,235	73,085,866,586	409,636,095,085	267,838,693,454
Chi phí nhân công	3,062,310,320	1,616,104,687	8,231,235,366	3,881,955,952
Chi phí khấu hao TSCĐ	942,780,285	742,270,530	2,678,451,018	1,970,122,055
Trích lập/(Hoàn nhập) DP nợ phải thu khó đòi	-	-	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5,366,046,096	2,476,816,741	13,350,345,571	5,915,112,615
Chi phí khác bằng tiền	336,923,383	372,262,803	1,148,956,051	816,561,563
Tổng	**158,644,865,706**	**78,399,244,768**	**435,969,946,503**	**280,637,235,701**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

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

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	3,671,822,531	337,685,829	7,121,799,888	898,909,455
Tổng	**3,671,822,531**	**337,685,829**	**7,121,799,888**	**898,909,455**

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14,173,302,787	1,350,743,316	27,432,962,701	3,595,637,821
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty Mẹ	14,114,218,864	1,350,743,316	27,054,352,714	3,595,637,821
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27,115,879	15,989,530	27,115,879	15,989,530
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	**521**	**84**	**998**	**225**

6.11 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Quý III năm 2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu:		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,350,743,316	3,595,637,821
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	1,350,743,316	3,595,637,821
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	15,989,530	15,989,530
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành (*)	15,084,689	15,084,689
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**43**	**116**

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

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026, Công ty không có sự kiện làm phát sinh lãi suy giảm trên cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ

Bên liên quan	Mối quan hệ
Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc, người quản lý khác và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này	Ảnh hưởng đáng kể

a. Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Tiền lương và phụ cấp	2,009,874,686	1,847,383,155
Tổng	**2,009,874,686**	**1,847,383,155**

Thù lao Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Ông Võ Phi Nhật Huy	Thành viên HĐQT	429,188,890	322,895,000
Ông Kiều Văn Khoa	Chủ tịch HĐQT	369,555,555	299,999,997
Ông Võ Thuận Hòa	Thành viên độc lập HĐQT	191,666,668	138,888,890
Ông Trần Nhật Đức	Thành viên	118,888,889	-
Tổng		**1,109,300,002**	**761,783,887**

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng BKS	111,111,111	227,777,778
Ông Triệu Hiếu Khánh	TV BKS	22,222,223	49,999,995
Ông Võ Tuấn Hải	TV BKS	63,255,000	123,247,000
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Nguyên TV BKS	-	140,320,000
Tổng		**196,588,334**	**541,344,773**

Tiền lương của Ban Giám đốc và những người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Bà Trần Thị Mưa Thao	Phó Tổng Giám đốc	206,510,000	221,842,620
Bà Nguyễn Thị Hảo	Nguyên Phó TGĐ	-	186,786,875
Ông Nguyễn Trọng Vinh	Phó Tổng Giám đốc	80,000,000	-
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Tổng Giám đốc	270,309,028	-
Ông Lê Văn Hùng	Kế toán trưởng	147,167,322	135,625,000
Tổng		**703,986,350**	**544,254,495**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

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

b. Giao dịch với bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Bán hàng				
Trần Thị Mưa Thao	Phó TGĐ	Dịch vụ lưu trú	-	10,290,741
Tổng			**-**	**10,290,741**

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Tạm ứng				
Kiều Văn Khoa	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	20,000,000	-
		Hoàn ứng	20,000,000	-
Nguyễn Minh Khang	Phó TGD	Tạm ứng	5,000,000	-
		Hoàn ứng	5,000,000	-
Trần Thị Mưa Thao	Phó TGD	Tạm ứng	200,000,000	1,200,000,000
		Hoàn ứng	200,000,000	1,200,000,000
Võ Phi Nhật Huy	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	101,263,216	214,341,939
		Hoàn ứng	147,092,811	200,000,000
Bà Nguyễn Thị Hảo	Nguyên PTGĐ	Tạm ứng	-	100,000,000
		Hoàn ứng	-	100,000,000
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Nguyên TVBKS	Tạm ứng	-	93,403,000
		Hoàn ứng	-	93,403,000
Võ Tuấn Hải	TV BKS	Tạm ứng	5,240,000	22,000,000
		Hoàn ứng	27,240,000	-
Lê Văn Hùng	Kế toán trưởng	Tạm ứng	-	100,000,000
		Hoàn ứng	-	100,000,000
Đặt cọc				
Võ Phi Nhật Huy	Tổng Giám đốc	Đặt cọc	76,000,000,000	-
		Hoàn cọc	30,000,000,000	-
Bà Trần Thị Thủy	Chị gái PTGĐ	Đặt cọc	9,500,000,000	-

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Đặt cọc, ký quỹ		**55,500,000,000**	**-**
Võ Phi Nhật Huy	Tổng Giám đốc	46,000,000,000	-
Trần Thị Thủy	Chị gái PTGĐ	9,500,000,000	-
Tạm ứng		**-**	**67,829,595**
Võ Phi Nhật Huy	Tổng Giám đốc	-	45,829,595
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên BKS	-	22,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

7.2 Báo cáo bộ phận

a. Báo cáo bộ phận chính yếu

Đơn vị tính: VND

Kết quả kinh doanh bộ phận hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

Chỉ tiêu	*Thương mại*	*Dịch vụ và kinh doanh BĐS*	*Tổng cộng*
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ cho khách hàng bên ngoài	419,731,061,988	62,254,838,229	481,985,900,217
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**419,731,061,988**	**62,254,838,229**	**481,985,900,217**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	410,334,469,842	11,398,453,324	421,732,923,166
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ bộ phận	**9,396,592,146**	**50,856,384,905**	**60,252,977,051**
Chi phí bán hàng của bộ phận			5,010,190,200
Chi phí QLDN của bộ phận			9,226,833,137
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh			**46,015,953,714**
Thu nhập từ HĐTC			(10,636,472,017)
Lợi nhuận khác			(824,719,108)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			**34,554,762,589**
Chi phí thuế TNDN hiện hành			7,121,799,888
Lợi nhuận trong năm			**27,432,962,701**

Kết quả kinh doanh bộ phận hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025

Chỉ tiêu	*Thương mại*	*Dịch vụ và kinh doanh BĐS*	*Tổng cộng*
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ cho khách hàng bên ngoài	274,666,053,132	17,283,623,718	291,949,676,850
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**274,666,053,132**	**17,283,623,718**	**291,949,676,850**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	267,838,693,454	6,859,948,045	274,698,641,499
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ bộ phận	**6,827,359,678**	**10,423,675,673**	**17,251,035,351**
Chi phí bán hàng của bộ phận			1,689,992,239
Chi phí QLDN của bộ phận			4,248,601,963
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh			**11,312,441,149**
Thu nhập từ HĐTC			(6,679,469,501)
Lợi nhuận khác			(138,424,372)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			**4,494,547,276**
Chi phí thuế TNDN hiện hành			898,909,455
Lợi nhuận trong năm			**3,595,637,821**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

a. Báo cáo bộ phận chính yếu (Tiếp theo)

Tài sản và nợ bộ phận tại ngày 30/09/2026

Chỉ tiêu	*Thương mại*	*Dịch vụ và kinh doanh BĐS*	*Tổng cộng*
Tài sản			
Hàng tồn kho	*51,411,683,112*	*13,349,041*	*51,425,032,153*
Các khoản phải thu khách hàng và trả trước cho người bán	*199,694,491,876*	*10,060,865,274*	*209,755,357,150*
Tài sản cố định và BĐS đầu tư		*136,418,129,213*	*136,418,129,213*
Phải thu dài hạn khác		*34,206,636,000*	*34,206,636,000*
Tài sản không thể phân bổ			*183,729,204,490*
Lợi thế thương mại			
Tổng tài sản			**615,534,359,006**

Chỉ tiêu	*Thương mại*	*Dịch vụ và kinh doanh BĐS*	*Tổng cộng*
Nợ phải trả			
Các khoản phải trả nhà cung cấp và người mua trả tiền trước	*61,558,461,118*	*3,113,930,759*	*64,672,391,877*
Phải trả tiền vay	*93,112,133,215*	*50,111,795,336*	*143,223,928,551*
Nợ phải trả không phân bổ			*21,287,868,768*
Tổng nợ phải trả			**229,184,189,196**

Tài sản và nợ bộ phận tại ngày 01/01/2026

Chỉ tiêu	*Thương mại*	*Dịch vụ và kinh doanh BĐS*	*Tổng cộng*
Tài sản			
Hàng tồn kho	*12,898,421,516*		*12,898,421,516*
Các khoản phải thu khách hàng và trả trước cho người bán	*134,922,869,511*	*13,686,996,734*	*148,609,866,245*
Tài sản cố định và BĐS đầu tư		*137,556,740,432*	*137,556,740,432*
Phải thu dài hạn khác		*2,180,000,000*	*2,180,000,000*
Tài sản không thể phân bổ			*102,963,141,002*
Lợi thế thương mại			
Tổng tài sản			**404,208,169,195**

Chỉ tiêu	*Thương mại*	*Dịch vụ và kinh doanh BĐS*	*Tổng cộng*
Nợ phải trả			
Các khoản phải trả nhà cung cấp và người mua trả tiền trước	*7,620,725,093*	*4,608,537,685*	*12,229,262,778*
Phải trả tiền vay	*109,331,929,067*	*51,352,296,000*	*160,684,225,067*
Nợ phải trả không phân bổ			*16,683,798,241*
Tổng nợ phải trả			**189,597,286,086**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG, ST=Hồ Chí Minh, UID=MST:0108045831
Reason: I agree to specified parts of this document
Location:
Date: 2026.10.29 13:29:16+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Cầu Giấy, Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

7. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

7.3 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

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

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Lê Văn Hùng	Lê Văn Hùng	Kiều Văn Khoa