

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS

(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, do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12/08/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 561...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 21 tháng 12 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày/...../..... tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS

Địa chỉ: 62/6 Khúc Thừa Dụ, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0357 583 468

Fax: 0911 888 842

Website: <https://biggroup.vn/>

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Trần Thị Mưa Thao

Chức vụ: Tổng Giám đốc; Người phụ trách quản trị công ty; Người được ủy quyền công bố thông tin.

Số điện thoại: 0357 583 468

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS

(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, do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12/08/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 15.084.689 cổ phiếu

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 150.846.890.000 đồng

TÔ CHỨC KIỂM TOÁN:

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

Địa chỉ: Phòng 902, Tầng 9, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 024 7306 1268

Fax: 024 7306 1269

Website: <http://cpavietnam.vn/>

TÔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 1, Số 117 - 119 - 121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 6255 6586

Fax: 028 6255 6580

Website: <https://www.vfs.com.vn/>

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	1
1. Tổ Chức Phát Hành	1
2. Tổ Chức Tư Vấn.....	1
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	1
1. Rủi ro về kinh tế	1
2. Rủi ro về luật pháp.....	4
3. Rủi ro đặc thù	4
4. Rủi ro về đợt chào bán.....	5
5. Rủi ro pha loãng	5
6. Rủi ro quản trị công ty.....	6
7. Rủi ro khác.....	7
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CÁC CHỮ VIẾT TẮT	7
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	8
1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành	8
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành.....	15
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành.....	17
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành.....	17
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	26
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành	28
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại các doanh nghiệp khác	38
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	38
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	39
10. Hoạt động kinh doanh.....	39
11. Chính sách đối với người lao động.....	66
12. Chính sách cổ tức	68
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	69
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành.....	72
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Phát Hành	

có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	72
16. Thông tin về cam kết của Tổ Chức Phát Hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	72

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....73

1. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	73
2. Tình hình tài chính.....	76
3. Ý kiến của Tổ Chức Kiểm Toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành	90
4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo.....	91

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....93

1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	93
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	93
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	94

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....105

1. Loại cổ phiếu	105
2. Mệnh giá cổ phiếu	105
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	105
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	105
5. Giá chào bán dự kiến	105
6. Phương pháp tính giá.....	105
7. Phương thức phân phối.....	105
8. Đăng ký mua cổ phiếu	106
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	107
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	108
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	108
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	109
13. Hủy bỏ đợt chào bán.....	109
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....	109
15. Các loại thuế liên quan	109

16. Thông tin về các cam kết.....	110
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	110
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	110
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	110
1. Thông tin chung về kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	110
2. Thông tin chi tiết về các khoản nợ được dự kiến dùng tiền thu được từ đợt phát hành để trả.....	113
3. Thông tin liên quan đến bất động sản đầu tư, tài sản cố định hữu hình, vô hình được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng.....	116
4. Thông tin về kế hoạch sử dụng vốn vay (mục đích vay nợ) và tình hình sử dụng vốn vay các tổ chức tín dụng của Công ty.....	119
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	121
1. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính.....	121
2. Tổ chức tư vấn.....	121
3. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán.....	121
PHỤ LỤC.....	122

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1 – Chi tiết ngành nghề sản xuất kinh doanh.....	9
Bảng 2 - Danh sách thành viên HĐQT	18
Bảng 3 - Danh sách thành viên BKS.....	19
Bảng 4 – Chi tiết quá trình tăng vốn điều lệ của BIG	29
Bảng 5 – Cơ cấu cổ đông tại ngày 27/06/2025	38
Bảng 6 - Danh mục bất động sản	40
Bảng 7 - Cơ cấu doanh thu từ năm 2023 đến 30/09/2025.....	45
Bảng 8 - Cơ cấu doanh thu của Công ty với bên liên quan.....	47
Bảng 9 - Cơ cấu Lợi nhuận gộp từ năm 2023 đến 30/09/2025	47
Bảng 10 - Giá trị tài sản cố định tại ngày 31/12/2023.....	49
Bảng 11 - Giá trị tài sản cố định tại ngày 31/12/2024.....	49
Bảng 12 – Danh mục tài sản cố định tại ngày 30/06/2025.....	50
Bảng 13 – Danh mục tài sản cố định tại ngày 30/09/2025.....	50
Bảng 14 - Danh mục tài sản lớn, bất động sản thuộc sở hữu Công ty	51
Bảng 15 - Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	53
Bảng 16 - Các khách hàng, nhà cung cấp lớn	57
Bảng 17 - Tình hình lao động của Công ty	67
Bảng 18 - Tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông năm 2022 - 2024	68
Bảng 19 - Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.....	70
Bảng 20 - Chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.....	71
Bảng 21 - Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất, kinh doanh	73
Bảng 22 – Vốn điều lệ, vốn kinh doanh.....	76
Bảng 23 – Các khoản phải thu của Công ty	79
Bảng 24 – Các khoản phải trả của Công ty	79
Bảng 25 - Chi tiết khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng.....	80
Bảng 26 - Chi tiết khoản phải trả người bán ngắn hạn.....	81
Bảng 27 - Chi tiết khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tại 30/09/2025	82
Bảng 28 - Chi tiết khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn tại 30/09/2025	85
Bảng 29 - Tình hình các khoản phải nộp Nhà nước.....	86
Bảng 30 - Tình hình đầu tư tài chính dài hạn.....	87
Bảng 31 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.....	87

Bảng 32 - Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	88
Bảng 33 - Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức 2025 - 2026.....	91
Bảng 34 - Danh sách cổ đông lớn	93
Bảng 35 – Sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn	93
Bảng 36 - Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	107
Bảng 37 - Thông tin về việc trả nợ các tổ chức tín dụng	111
Bảng 38 - Thông tin chi tiết về các Khoản nợ.....	113
Bảng 39 - Thông tin liên quan đến bất động sản đầu tư, tài sản cố định hữu hình, vô hình được thế chấp, cầm cố	116
Bảng 40 - Thông tin về kế hoạch sử dụng vốn vay (mục đích vay nợ) và tình hình sử dụng vốn vay các tổ chức tín dụng của Công ty	119

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ Chức Phát Hành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS

Ông: **Võ Phi Nhật Huy** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bà: **Trần Thị Mưa Thao** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông: **Lê Văn Hùng** Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ Chức Tư Vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Bà: **Trịnh Thị Lan** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số: 31/2025/UQ-VFS ngày 05/12/2025 của Người đại diện pháp luật VFS)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 1009/2025/HĐTV/VFS-BIG ngày 10/09/2025 với Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Tổ Chức Phát Hành (Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings, sau đây gọi tắt là “BIG” hoặc “Công ty”) đang trải qua giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ trong các năm qua. Năm 2023 và 2024, môi trường kinh doanh trên thế giới cũng như trong nước có nhiều biến động mạnh, khó lường và có tác động đa chiều đến nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng.

1. Rủi ro về kinh tế

BIG chịu ảnh hưởng sâu sắc từ các yếu tố kinh tế vĩ mô, đặc biệt là suy thoái kinh tế, lạm phát và biến động lãi suất. Những yếu tố này không chỉ tác động đến doanh thu, lợi nhuận mà còn ảnh hưởng đến chiến lược phát triển dài hạn của công ty trong các lĩnh vực bất động sản, thương mại và tài chính.

1.1. Tăng trưởng kinh tế

Năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025, kinh tế Việt Nam đối mặt với nhiều thách thức từ căng thẳng địa chính trị, xu hướng tăng lãi suất ở các nền kinh tế lớn và sự chậm lại của các đối tác thương mại quan trọng. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn duy trì được tốc độ tăng trưởng tích cực nhờ vào sự phục hồi của ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, nông nghiệp bền vững và thương mại điện tử.

Theo Báo cáo tình hình kinh tế xã hội quý 3 năm 2025 và 9 tháng đầu năm 2025 công bố bởi Cục thống kê ⁽¹⁾, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý III/2025 ước tính tăng 8,23% so với cùng kỳ năm trước, chỉ thấp hơn mức tăng 14,38% của cùng kỳ năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,74%, đóng góp 5,04% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,46%, đóng góp 46,41%, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo là điểm sáng của nền kinh tế với tốc độ tăng 9,98%; khu vực dịch vụ tăng 8,56%, đóng góp 48,55%. Về sử dụng GDP quý III/2025, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,79% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 59,76% vào tốc độ tăng chung của nền kinh tế; tích lũy tài sản tăng 8,97%, đóng góp 44,67%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 18,30%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 18,53%.

GDP chín tháng năm 2025 ước tăng 7,85% so với cùng kỳ năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng 9,44% của cùng kỳ năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 5,36% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,69%, đóng góp 43,05%; khu vực dịch vụ tăng 8,49%, đóng góp 51,59%.

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản mặc dù chịu tác động bất lợi từ bão, mưa lũ, nhưng nhờ triển khai kịp thời các biện pháp ứng phó, khắc phục hậu quả thiên tai nên sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản vẫn duy trì ở mức ổn định. Giá trị tăng thêm khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chín tháng năm 2025 tăng 3,83%, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của cùng kỳ các năm 2011, 2018 và 2021 trong giai đoạn 2011-2025. Trong đó, giá trị tăng thêm ngành nông nghiệp tăng 3,46% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 3,52% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; ngành lâm nghiệp tăng 6,46%, đóng góp 0,42%; ngành thủy sản tăng 4,48%, đóng góp 1,41%.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, sản xuất của nhiều ngành công nghiệp trọng điểm tăng cao, đóng góp quan trọng vào tăng trưởng chung của toàn nền kinh tế. Giá trị tăng thêm toàn ngành công nghiệp chín tháng năm 2025 tăng 8,55% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 35,06% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo là động lực tăng trưởng với tốc độ tăng 9,92%, đóng góp 31,73%. Ngành xây dựng tăng 9,33%, đóng góp 7,99%.

Trong khu vực dịch vụ, nhu cầu tiêu dùng hàng hóa, dịch vụ, du lịch trong nước tăng mạnh, đặc biệt trong thời gian diễn ra nhiều hoạt động chào mừng các ngày lễ lớn của dân tộc đã đóng góp tích cực vào tăng trưởng của ngành thương mại dịch vụ. Giá trị tăng thêm khu vực dịch vụ chín tháng năm 2025 tăng 8,49% so với cùng kỳ năm trước, chỉ thấp hơn mức tăng 11,37% của cùng kỳ năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Đóng góp của một số ngành dịch vụ có tỷ trọng lớn vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế như sau: Bán buôn và bán lẻ tăng 8,28% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 10,72%; ngành vận tải, kho bãi tăng 10,68%, đóng góp 8,92%; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 7,06%, đóng góp 5,16%; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 10,15%, đóng góp 3,50%.

Về cơ cấu nền kinh tế chín tháng năm 2025, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,30%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,58%; khu vực dịch vụ chiếm 42,92%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,20% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2024 là 11,57%;

⁽¹⁾ Chi tiết tại: <https://www.nso.gov.vn/bai-top/2025/10/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iii-va-9-thang-nam-2025/>

37,59%; 42,49%; 8,35%).

Về sử dụng GDP chín tháng năm 2025, tiêu dùng cuối cùng tăng 8,07% so với cùng kỳ năm 2024, đóng góp 73,83% vào tốc độ tăng chung của nền kinh tế; tích lũy tài sản tăng 8,52%, đóng góp 41,43%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 15,51%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 16,75%.

Sự tăng trưởng ổn định của nền kinh tế Việt Nam trong năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025 có tác động trực tiếp đến hoạt động của BIG, đặc biệt trong các lĩnh vực thương mại nông sản, vật liệu xây dựng và bất động sản lưu trú.

1.2. Lạm phát

Lạm phát là một thách thức nghiêm trọng đối với hoạt động của BIG, khi chi phí sản xuất và vận hành tăng cao. Giá nguyên vật liệu như xi măng, thép, gạch có thể biến động mạnh, làm tăng chi phí xây dựng các dự án bất động sản. Việc này ảnh hưởng đến kế hoạch mở rộng hệ thống khách sạn và căn hộ dịch vụ, khiến công ty phải điều chỉnh ngân sách đầu tư để đảm bảo lợi nhuận. Trong lĩnh vực thương mại, giá thu mua nông sản, đặc biệt là sầu riêng và cà phê thô có thể tăng do chi phí lao động, vận chuyển và xăng dầu cao hơn, làm giảm biên lợi nhuận của Công ty nếu giá bán không tăng tương ứng. Ngoài ra, trong ngành dịch vụ vận hành khách sạn, lạm phát khiến giá điện, nước, nhân công, bảo trì tăng cao, ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí hoạt động hàng ngày. Nếu BIG không có chiến lược tối ưu hóa chi phí và quản lý tài chính hợp lý, lợi nhuận Công ty sẽ bị ảnh hưởng đáng kể trong bối cảnh lạm phát kéo dài.

1.3. Rủi ro lãi suất

Lãi suất là một yếu tố có tác động trực tiếp đến khả năng huy động vốn và chiến lược đầu tư của công ty. Khi lãi suất tăng, chi phí vay vốn ngân hàng trở nên đắt đỏ hơn, ảnh hưởng đến việc triển khai các dự án bất động sản mới. Điều này có thể khiến công ty phải trì hoãn hoặc thu hẹp quy mô đầu tư, tác động đến kế hoạch mở rộng hệ thống lưu trú. Trong lĩnh vực tài chính, lãi suất tăng làm cho các khoản đầu tư dài hạn trở nên kém hấp dẫn hơn, khiến nhà đầu tư có xu hướng chuyển sang các kênh tài chính an toàn như trái phiếu hoặc tiền gửi ngân hàng thay vì tham gia vào thị trường chứng khoán.

Không chỉ vậy, thị trường bất động sản cũng chịu ảnh hưởng lớn từ biến động lãi suất. Khi lãi suất tăng, chi phí vay mua nhà cao hơn, làm giảm nhu cầu mua bất động sản, khiến Công ty khó đạt được doanh thu kỳ vọng từ mảng này. Nếu khách hàng gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay, thị trường bất động sản có thể bước vào giai đoạn trì trệ, khiến dòng tiền từ mảng lưu trú của Công ty bị ảnh hưởng. Điều này buộc BIG phải có chiến lược linh hoạt, như tập trung vào phân khúc khách hàng có tài chính vững vàng, hoặc tối ưu hóa mô hình kinh doanh để giảm sự phụ thuộc vào vốn vay.

1.4. Rủi ro tỷ giá

Rủi ro tỷ giá xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động mạnh và theo chiều hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Rủi ro về tỷ giá hối đoái gồm 3 loại: rủi ro giao dịch, rủi ro chuyển đổi, và rủi ro kinh tế.

- Rủi ro giao dịch: rủi ro xảy ra khi một giao dịch được thực hiện với tỷ giá hối đoái khác với tỷ giá khi giao dịch được thỏa thuận.
- Rủi ro chuyển đổi: rủi ro xảy ra khi cần phải quy đổi ngoại tệ hạch toán trong bảng cân đối kế toán sang tiền tệ nội địa, làm thay đổi giá trị thuần trên bảng cân đối kế toán.

- Rủi ro kinh tế: rủi ro xảy ra khi sự thay đổi của tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng tới điều kiện kinh tế ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh.

Trong những năm qua, BIG không chịu nhiều ảnh hưởng về tỷ giá ngoại tệ, cũng như ghi nhận bất kỳ chi phí đáng kể nào phát sinh do ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái do mới chỉ bắt đầu hoạt động xuất khẩu từ cuối năm 2024. Tuy nhiên BIG cũng có phương án hạn chế rủi ro ngoại tệ và sẽ dùng các công cụ phòng ngừa rủi ro biến động tỷ giá khi giá trị doanh thu từ thị trường nước ngoài tăng cao trong thời gian tới.

1.5. Các giải pháp ứng phó cụ thể được Tổ Chức Phát Hành triển khai để đối phó với rủi ro về kinh tế

Để đối phó với những rủi ro trên, BIG cần có chiến lược ứng phó toàn diện. Một số giải pháp bao gồm tối ưu hóa dòng tiền, sử dụng vốn tự có thay vì phụ thuộc vào vốn vay, đàm phán giá nguyên vật liệu dài hạn để kiểm soát chi phí trong bối cảnh lạm phát tăng cao. Ngoài ra, công ty cần xây dựng mô hình kinh doanh bền vững, tăng cường quản lý tài chính, cải tiến chuỗi cung ứng và đa dạng hóa danh mục đầu tư để giảm thiểu tác động của biến động kinh tế vĩ mô. Việc liên tục theo dõi các chỉ số kinh tế, đánh giá rủi ro và điều chỉnh chiến lược phù hợp sẽ giúp BIG duy trì sự tăng trưởng ổn định và giữ vững lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

2. Rủi ro về luật pháp

Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (CTCP), và là công ty đại chúng có cổ phiếu giao dịch trên sàn giao dịch Upcom (chịu sự quản lý của Sở giao dịch chứng khoán), Công ty hoạt động dưới sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán. Hệ thống pháp luật nước ta đang trong giai đoạn hoàn thiện nên tính ổn định chưa cao, các quy định còn mới đối với doanh nghiệp, ngoài ra các văn bản pháp luật được thay đổi khá thường xuyên, gây khó khăn cho doanh nghiệp trong việc tuân thủ để hoạt động ổn định.

Nhằm hạn chế rủi ro này, Công ty luôn chú trọng tới việc nghiên cứu, nắm bắt các quy định mới của pháp luật và chính sách quản lý của Nhà nước, sử dụng tư vấn pháp lý, tư vấn thuế và cập nhật chế độ chính sách liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty, từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ.

3. Rủi ro đặc thù

Khi nền kinh tế suy thoái, hoạt động đầu tư và tiêu dùng thường giảm sút, dẫn đến sự sụt giảm trong doanh thu của nhiều doanh nghiệp, bao gồm BIG. Thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng mạnh khi nhu cầu thuê và mua bất động sản giảm sút do người dân và doanh nghiệp cắt giảm chi tiêu. Điều này khiến Công ty gặp khó khăn trong việc duy trì tỷ lệ lấp đầy của hệ thống khách sạn, căn hộ dịch vụ, đồng thời làm chậm tiến độ đầu tư vào các dự án mới. Để hạn chế, BIG cần áp dụng chiến lược giá linh hoạt - giảm giá theo mùa thấp điểm, đồng thời tăng cường kênh bán phòng trực tuyến. Việc đa dạng hóa phân khúc (từ homestay giá mềm đến căn hộ cao cấp) cũng giúp phân tán rủi ro theo từng nhóm khách.

Trong mảng thương mại nông sản, đặc thù là biến động mùa vụ, chất lượng phụ thuộc thời tiết và chuỗi lạnh. Khi sức mua giảm, BIG dễ phải chịu lỗ nếu tồn kho trái cây không bán kịp hoặc giá xuất khẩu giảm mạnh do chính sách thuế, kiểm dịch thay đổi. BIG cần ký hợp đồng thu mua có giá sản

(forward contract) với các đại lý đầu nguồn và người nhập khẩu, đầu tư hoặc hợp tác mở rộng kho lạnh, đồng thời đẩy mạnh thị trường mới (tránh phụ thuộc duy nhất vào Trung Quốc) - như EU, Nhật Bản với tiêu chuẩn rau quả cao.

Màng vật liệu xây dựng chịu rủi ro giá nguyên liệu (thép, nhôm) lên xuống thất thường, gây biên lợi nhuận thu hẹp khi BIG không trực tiếp sản xuất mà đi gom qua trung gian. Gia tăng tồn kho quá mức trong giai đoạn giá cao cũng sẽ siết chặt dòng tiền. Để điều tiết, công ty nên ký hợp đồng khung với các nhà phân phối có điều khoản điều chỉnh giá theo biến động đầu vào, áp dụng hệ thống quản lý để giảm tồn kho và đa dạng nguồn cung nhằm tránh phụ thuộc một vài nhà phân phối.

Ngoài ra, rủi ro liên quan đến thương mại quốc tế cũng là một yếu tố ảnh hưởng lớn đến công ty, đặc biệt trong hoạt động xuất khẩu nông sản. Các chính sách thương mại giữa Việt Nam và đối tác nhập khẩu như Trung Quốc có thể thay đổi, gây gián đoạn trong quy trình xuất khẩu sầu riêng và cà phê thô. Nếu điều kiện kiểm dịch, thuế xuất khẩu thay đổi hoặc gặp khó khăn trong vận chuyển, Công ty có thể đối mặt với tình trạng tồn kho cao, ảnh hưởng đến dòng tiền. Để giảm thiểu rủi ro này, BIG cần tăng cường đa dạng hóa thị trường xuất khẩu, hợp tác chặt chẽ với các đơn vị thu mua và xuất khẩu lớn, đồng thời tối ưu hóa quy trình bảo quản và vận chuyển hàng hóa để đảm bảo chất lượng sản phẩm ổn định.

4. Rủi ro về đợt chào bán

Với diễn biến phức tạp của tình hình thế giới cũng như những dự báo thận trọng của các chuyên gia về tình hình kinh tế của Việt Nam năm 2025, bên cạnh việc thị trường chứng khoán còn có những bất ổn đã ít nhiều có những tác động đến tâm lý nhà đầu tư, khiến nhà đầu tư sẽ thận trọng hơn trong việc đưa ra các quyết định.

Đợt chào bán cổ phiếu của BIG sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố kinh tế vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn vốn có của cổ phiếu BIG. Trong điều kiện thị trường không thuận lợi, thị giá của cổ phiếu có thể giảm xuống làm cho đợt chào bán trở nên kém hấp dẫn đối với nhà đầu tư và có thể xảy ra khả năng cổ phiếu phát hành thêm không được chào bán hết ảnh hưởng tới nguồn vốn huy động phục vụ cho hoạt động kinh doanh theo kế hoạch, từ đó gây ảnh hưởng tới kế hoạch gia tăng doanh thu, lợi nhuận của Công ty.

5. Rủi ro pha loãng

Sau khi phát hành thêm cổ phiếu, tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty sẽ tăng lên, điều này sẽ dẫn tới rủi ro pha loãng cổ phiếu, cụ thể là giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu và thu nhập trên mỗi cổ phiếu, tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết sẽ thay đổi. Nguyên nhân dẫn đến hiện tượng này là do số lượng cổ phiếu tăng lên trong khi doanh thu, lợi nhuận của Công ty chưa thể tăng tương ứng. Nhà đầu tư cần lưu ý đến rủi ro này, cụ thể như sau:

5.1. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu

Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu:

$$\text{Giá trị sổ sách/cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu lưu hành bình quân}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu lưu hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm.

5.2. Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) Công ty sau khi chào bán

Sau khi phát hành thêm cổ phiếu thì số lượng cổ phiếu sẽ tăng lên, trong khi tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận có thể chưa tăng kịp tương ứng. Điều này sẽ ảnh hưởng tới chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS).

EPS điều chỉnh sau khi phát hành cổ phiếu được xác định theo công thức sau:

$$EPS \text{ điều chỉnh} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của Lợi nhuận sau thuế thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu lưu hành thì Thu nhập trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm. Tuy nhiên, việc EPS dự kiến điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt phát hành thì hoạt động kinh doanh của BIG trong thời gian tới kỳ vọng sẽ đạt được những hiệu quả nhất định và tạo được sự tăng trưởng EPS trong những năm tiếp theo.

5.3. Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được điều chỉnh kỹ thuật theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh sau pha loãng} = \frac{PR(t-1) + PR * I}{1 + I}$$

Trong đó:

- **PR(t-1)** là giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền
- **PR** là giá của cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu
- **I** là tỷ lệ tăng thêm của vốn điều lệ (số cổ phiếu chào bán thêm/số lượng cổ phiếu ban đầu)

Nếu giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền lớn hơn giá chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (10.000 VND/cổ phiếu) thì giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh giảm.

5.4. Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Đối với việc chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp tất cả cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trường hợp các cổ đông từ chối thực hiện quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu và tỷ lệ biểu quyết của cổ đông đó sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị và tác nghiệp là rủi ro liên quan đến những sự cố hoặc sai sót trong quá trình thực hiện

các nghiệp vụ sản xuất kinh doanh của BIG làm thiệt hại cho BIG, cho khách hàng và đối tác dẫn đến việc BIG có thể bị khởi kiện. Rủi ro tác nghiệp có thể xuất phát từ nguyên nhân con người (không cẩn trọng trong quá trình thực hiện các thao tác tác nghiệp, cố tình gian lận...), hoặc do sơ hở trong các quy trình tác nghiệp, sự yếu kém trong hệ thống công nghệ thông tin, kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro (QTRR).

Công ty luôn tuân thủ các quy định về quản trị, đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế hoạt động của BKS, Quy chế công bố thông tin và Quy chế tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến đã được cập nhật theo các quy định hiện hành và đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

Để kiểm soát và hạn chế rủi ro về quản trị công ty, Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings luôn tuân thủ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành và áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ. Công ty đã có những giải pháp sau:

- Chú trọng trong công tác tuyển dụng và thường xuyên tổ chức đào tạo nghiệp vụ cho các phòng ban chuyên môn và toàn thể cán bộ nhân viên.
- Công ty đã ban hành các quy định, quy chế, hướng dẫn công việc, nội quy công ty và thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện.
- Xây dựng và vun đắp văn hóa doanh nghiệp theo hướng minh bạch, chống tiêu cực/gian lận, chống lãng phí/lãng công.
- Thường xuyên cập nhật và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật liên quan đến việc quản trị công ty, các quy định pháp luật chuyên ngành như luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, luật kế toán... cũng như tuân thủ các quy định/điều ước/tiêu chuẩn/thông lệ quốc tế tốt nhất về chất lượng hàng hóa, môi trường và tổ chức sản xuất kinh doanh.

7. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như tình hình hoạt động chung của BIG.

Để quản lý và kiểm soát các rủi ro trên, Công ty thường xuyên cập nhật chương trình phòng chống dịch bệnh, mua bảo hiểm nhà xưởng, hàng tồn kho, hàng thành phẩm, hàng vận chuyển, đóng bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế cho cán bộ nhân viên (CBNV) của Công ty để giảm thiểu các rủi ro này.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

Tổ Chức Phát Hành/BIG/Công ty	: Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings
Tổ Chức Tư Vấn/VFS	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị

BKS	: Ban kiểm soát
UBCKNN	: Ủy ban chứng khoán nhà nước
BCTC	: Báo cáo tài chính
CTCP	: Công ty Cổ phần
Luật Doanh nghiệp	: Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung.
Luật Chứng khoán	: Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung.
Luật Đầu tư	: Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

Những từ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Chứng khoán năm 2019 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

Tên Công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS
Tên tiếng Anh	: BIG GROUP HOLDINGS INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: BIG ,JSC
Logo của Công ty	:



Trụ sở chính	: 62/6 Khúc Thừa Dụ, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại	: 0911 888 842
Fax	: 0911 888 842
Website	: https://biggroup.vn/
Giấy CNĐKKD	: 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, do

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12/08/2025.

Vốn điều lệ đăng ký : 159.895.300.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp : 159.895.300.000 đồng

Người đại diện theo : Ông **Võ Phi Nhật Huy** – chức vụ: Chủ tịch HĐQT pháp luật

Ngày trở thành công ty : 27/09/2021 (theo công văn số 5570/UBCK-GSDC của UBCKNN về đại chúng việc đăng ký công ty đại chúng của Công ty Cổ phần Big Invest Group (tên cũ của Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings)).

Mã cổ phiếu : BIG

Sàn giao dịch : UPCOM

Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo Giấy CN ĐKDN:

Bảng 1 – Chi tiết ngành nghề sản xuất kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659
2	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	3320
3	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
4	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
5	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa	5210
6	Lắp đặt hệ thống điện	4321
7	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	4520
8	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653
9	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
10	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Tên ngành	Mã ngành
11	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Trừ bán buôn kim loại quý và đá quý	4662
12	Bán buôn đồ uống	4633
13	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
14	Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn	3311
15	Sửa chữa máy móc, thiết bị	3312
16	Sửa chữa thiết bị khác	3319
17	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.	6820 (Chính)
18	Cung ứng và quản lý nguồn lao động Chi tiết: Trừ hoạt động đưa lao động ra nước ngoài.	7830
19	Quảng cáo Chi tiết: Trừ quảng cáo thuốc lá.	7310
20	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.	4610
21	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: Trừ hoạt động nổ mìn.	4312
22	Lập trình máy vi tính Chi tiết: Cung cấp thiết kế vi mạch.	6201
23	Sản xuất bi, bánh răng, hộp số, các bộ phận điều khiển và truyền chuyển động	2814
24	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính	6202

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Tên ngành	Mã ngành
25	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 thực hiện 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.	6209
26	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
27	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan Chi tiết: Dịch vụ xử lý dữ liệu.	6311
28	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: xây dựng công trình công nghiệp.	4299
29	Xuất bản phần mềm Chi tiết: Sản xuất phần mềm.	5820
30	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. Thăm 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.	7110
31	Xây dựng nhà không để ở	4102
32	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
33	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Huấn luyện, đào tạo kinh doanh	8559
34	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
35	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển Chi tiết: (trừ máy bay, khí cầu)	7730

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Tên ngành	Mã ngành
36	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.	6810
37	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)	4322
38	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
39	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
40	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không hoạt động tại trụ sở)	4620
41	Bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ (không hoạt động tại trụ sở)	4631
42	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: Bán buôn cà phê	4632
43	Bán buôn tổng hợp Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; Bán buôn tổng hợp	4690
44	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư	6619
45	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	7020
46	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	4711
47	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	4719
48	Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh	4721

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Tên ngành	Mã ngành
49	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh	4722
50	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh	4723
51	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc láo trong các cửa hàng chuyên doanh	4724
52	Sản xuất cà phê	1077
53	Cho thuê tài sản vô hình phi tài chính	7740
54	Đại lý du lịch	7911
55	Điều hành tua du lịch	7912
56	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7990
57	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
58	Xây dựng nhà ở	4101
59	Xây dựng công trình điện	4221
60	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
61	Phá dỡ	4311
62	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh	4741
63	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh	4742
64	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	4752
65	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	4759

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Tên ngành	Mã ngành
66	Cơ sở lưu trú khác	5590
67	Sản xuất điện	3511
68	Trồng cây ăn quả	0121
69	Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm	0131
70	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132
71	Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm	0128
72	Chăn nuôi trâu, bò và sản xuất giống trâu, bò	0141
73	Chăn nuôi gia cầm	0146
74	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp	0150
75	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa	0118
76	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	2592
77	Xây dựng công trình đường sắt	4211
78	Xây dựng công trình đường bộ	4212
79	Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410
80	Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng	2824
81	Dịch vụ phục vụ đồ uống (trừ hoạt động quán bar và quán giải khát có khiêu vũ)	5630
82	Chế biến và bảo quản rau quả	1030
83	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện	1629

STT	Tên ngành	Mã ngành
84	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác	1621
85	Sản xuất đồ gỗ xây dựng	1622
86	Sản xuất bao bì bằng gỗ	1623
87	Sản xuất bột giấy, giấy và bìa	1701
88	Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì từ giấy và bìa	1702
89	Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đâu	1709
90	Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện	Ngành, nghề chưa khớp với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành

Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings tiền thân là Công ty cổ phần Thiết bị Công nghệ Nam Sơn, được thành lập và hoạt động từ ngày 07/11/2017 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108045831 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với số vốn điều lệ đăng ký là 10.000.000.000 đồng. Tại thời điểm ban đầu, Công ty hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực mua bán vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị công trình và cung cấp dịch vụ cho thuê máy móc thiết bị công trình.

Với bề dày hoạt động trong ngành, cùng với sự đồng lòng của Ban lãnh đạo và Cán bộ nhân viên đã giúp Công ty liên tục mở rộng và phát triển. Hiện nay, vốn điều lệ của Công ty đạt 159.895.300.000 đồng.

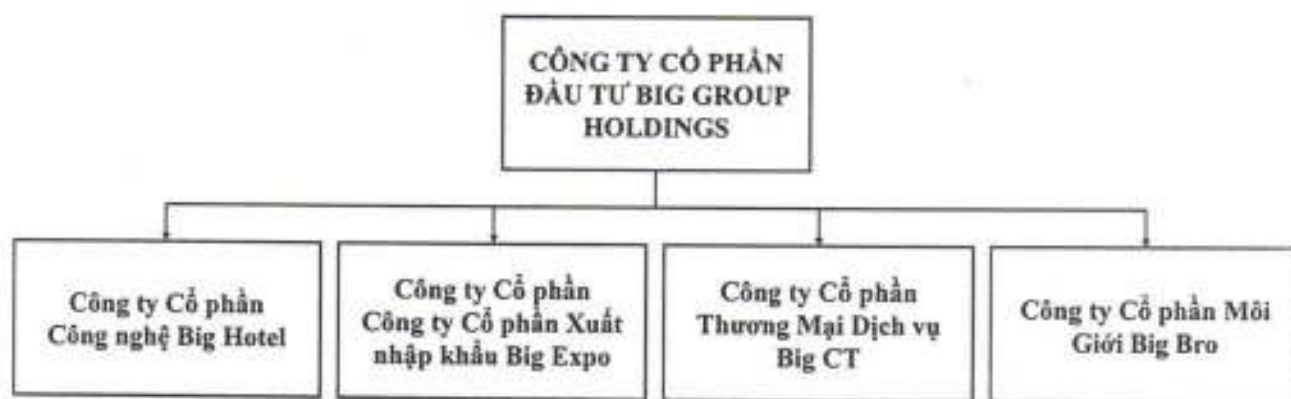
Một số cột mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển của Công ty:

Tháng 5/2019 Nhằm mục tiêu mở rộng hoạt động sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua việc thay đổi tên, trụ sở chính và bổ sung một số ngành nghề kinh doanh của Công ty. Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Big Group với ngành nghề kinh doanh chính là tư vấn và môi giới bất động sản. Đây là bước đi mang tính chiến lược, đặt nền móng cho sự phát triển lâu dài trong lĩnh vực tư vấn và môi giới bất động sản.

Tháng 7/2019 Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Big Invest Group. Cùng với sự thay đổi này, Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ lên 50 tỷ đồng, giúp gia tăng tiềm lực tài chính và khả năng mở rộng quy mô hoạt động.

- Tháng 2/2020** Nhận thấy tiềm năng phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản tại khu vực phía Nam, Công ty đã chính thức thành lập chi nhánh tại 94 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, quận 7, TP Hồ Chí Minh. Việc mở rộng này không chỉ giúp Công ty tiếp cận được nguồn khách hàng lớn hơn mà còn tạo điều kiện thuận lợi để triển khai các dự án quy mô lớn, khẳng định vị thế trong ngành.
- Tháng 9/2021** Ngày 27/9/2021, UBCKNN đã có Công văn số 5570/UBCK-GSDC ngày 27/9/2021 về việc đăng ký công ty đại chúng của Công ty Cổ phần Big Invest Group (tên cũ của Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings). Đây là một cột mốc quan trọng, giúp Công ty gia tăng sự minh bạch trong hoạt động kinh doanh, đồng thời mở ra cơ hội huy động vốn trên thị trường chứng khoán. Công ty cũng đã được cấp mã chứng khoán BIG và đăng ký giao dịch trên hệ thống UPCoM, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước.
- 2023 - 2024** Ngày 20/05/2023, Công ty mở Chi nhánh Tây Bắc tại Thành phố Lào Cai và khai trương tòa nhà phức hợp Văn phòng & Khách sạn do BIG hợp tác đầu tư.
- Ngày 23/03/2024, Công ty mở Chi nhánh Miền Trung tại Thành phố Đà Nẵng và khai trương văn phòng đại diện tại khách sạn do BIG hợp tác đầu tư.
- Ngày 15/07/2024, Công ty khai trương trụ sở mới tại Hà Nội ở địa chỉ 62/6 Khúc Thừa Dụ, Cầu Giấy, Hà Nội tại chính tòa Văn phòng & Căn hộ do BIG trực tiếp đầu tư, đánh dấu bước phát triển mới của doanh nghiệp.
- Cuối năm 2024** Nhằm nâng cao khả năng đầu tư vào các dự án lớn, Công ty đã thực hiện hai đợt tăng vốn điều lệ liên tiếp.
- Tháng 10/2024, Công ty chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ lên 143.350.000.000 đồng.
 - Tháng 12/2024, Công ty phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông, tăng vốn điều lệ sau phát hành lên 150.846.890.000 đồng.
- Hai lần tăng vốn này không chỉ phản ánh sự phát triển mạnh mẽ mà còn cho thấy khả năng huy động tài chính ổn định của Công ty, mở rộng quy mô đầu tư vào các dự án chiến lược.
- Tháng 05/2025** Sau nhiều năm hoạt động và phát triển bền vững, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings. Sự thay đổi này thể hiện tham vọng mở rộng hơn nữa không chỉ trong lĩnh vực bất động sản mà còn hướng đến các lĩnh vực đầu tư đa dạng, tạo dựng một hệ sinh thái kinh doanh vững mạnh.
- Tháng 08/2025** Công ty hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tăng vốn điều lệ sau phát hành lên 159.895.300.000 đồng.

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành



Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings không có Công ty mẹ, công ty liên kết.

Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings có 04 công ty con là Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel; Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Big Expo; Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Big CT và Công ty Cổ phần Môi Giới Big Bro. Thông tin cụ thể được thể hiện ở Mục 5.2 phần IV (thông tin về công ty con) của Bản cáo bạch này.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành

Công ty được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động. Cơ cấu tổ chức của Công ty hiện tại bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, các phòng ban chức năng.



(Nguồn: BIG)

4.1. Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần hoặc họp bất thường. Đại hội đồng cổ đông có nhiệm vụ thông qua các vấn đề sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần, trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định khác
- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;

- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị lớn hơn hoặc bằng 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi miễn thành viên HĐQT và Ban kiểm soát;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các thẩm quyền khác theo Điều lệ Công ty.

4.2. Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được ĐHCĐ thông qua;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm và miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc, Phó tổng Giám đốc và quyết định mức lương của họ;
- Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với người điều hành doanh nghiệp cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với người điều hành đó;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức chi trả cổ tức;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty, việc thành lập công ty con, công ty liên doanh hoặc hợp danh mới, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Việc mua lại hoặc thu hồi không quá 10% tổng số cổ phần của từng loại đã được chào bán trong mười hai (12) tháng;
- Và các quyền và nghĩa vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị của Công ty bao gồm 03 thành viên, cụ thể như sau:

Bảng 2 - Danh sách thành viên HĐQT

STT	Thành viên	Chức danh	Ghi chú
1	Võ Phi Nhật Huy	Chủ tịch HĐQT	Người đại diện theo pháp luật
2	Kiểu Văn Khoa	Thành viên HĐQT	
3	Võ Thuận Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	

4.3. Ban Kiểm soát

- Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty.
- Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Ban Kiểm soát của Công ty bao gồm 03 thành viên, cụ thể như sau:

Bảng 3 - Danh sách thành viên BKS

STT	Thành viên	Chức danh	Ghi chú
1	Tấn Lộc Louis	Trưởng BKS	
2	Triệu Hiếu Khánh	Thành viên BKS	
3	Võ Tuấn Hải	Thành viên BKS	

4.4. Ban Tổng Giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc Công ty gồm 01 thành viên là bà **Trần Thị Mưa Thao** - Tổng Giám đốc.
- Tổng Giám đốc: là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty; chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.
- Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm.

4.5. Phòng Dự án

Phòng Dự Án (trước đây là Phòng Kinh doanh Bất động sản) đóng vai trò trung tâm trong việc nghiên cứu, phát triển và triển khai các dự án chiến lược của Công ty. Phòng này chịu trách nhiệm từ khâu nghiên cứu thị trường, đánh giá tính khả thi đến quản lý toàn bộ vòng đời của dự án, đảm bảo hiệu quả đầu tư và đóng góp vào sự phát triển bền vững của Công ty.

Chức năng và Nhiệm vụ chính:

- Nghiên cứu và Phát triển Dự án
 - + Tìm kiếm, nghiên cứu và khai thác các cơ hội đầu tư, phát triển dự án mới trong lĩnh vực bất động sản và các lĩnh vực tiềm năng khác.
 - + Thực hiện phân tích thị trường chuyên sâu, đánh giá tiềm năng và rủi ro của các dự án.
 - + Lập và trình duyệt các báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, khả thi cho Ban Tổng Giám đốc và HĐQT.
- Quản lý và Triển khai Dự án
 - + Lập kế hoạch tổng thể, chi tiết cho từng dự án (tiến độ, ngân sách, nhân lực).

- + Giám sát và điều phối các hoạt động của dự án từ giai đoạn khởi tạo, lập kế hoạch, thực hiện, kiểm soát đến khi hoàn thành và bàn giao.
- + Đảm bảo các dự án được triển khai đúng tiến độ, trong phạm vi ngân sách và đạt chất lượng yêu cầu.
- Phát triển Kinh doanh và Marketing Dự án:
 - + Phối hợp với Phòng Thương mại để xây dựng chiến lược kinh doanh, tiếp thị và bán hàng cho các sản phẩm/dịch vụ thuộc dự án.
 - + Tham gia xây dựng chính sách giá, chính sách bán hàng và các chương trình khuyến mãi cho từng dự án.
 - + Đánh giá hiệu quả kinh doanh của các dự án và đề xuất điều chỉnh kịp thời.
- Tham mưu và Báo cáo:
 - + Thường xuyên cập nhật thông tin thị trường, xu hướng phát triển dự án và báo cáo Ban Tổng Giám đốc.
 - + Đề xuất các giải pháp nhằm tối ưu hóa hiệu quả đầu tư và quản lý dự án.
 - + Lập báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình triển khai, tiến độ, tài chính của các dự án.
- Phối hợp chặt chẽ với các phòng ban khác như Phòng Tài chính - Kế toán, Phòng Hành chính & Nhân sự, Phòng Pháp chế (nếu có) để đảm bảo các khía cạnh pháp lý, tài chính, nhân sự của dự án được thực hiện đồng bộ.

4.6. Phòng Đầu tư

Phòng Đầu tư chịu trách nhiệm chính trong việc phân tích, đánh giá và thực hiện các hoạt động đầu tư tài chính, góp vốn, mua bán cổ phần/cổ phiếu hoặc các tài sản đầu tư khác nhằm tối ưu hóa lợi nhuận và gia tăng giá trị cho Công ty.

Chức năng và Nhiệm vụ chính:

- Nghiên cứu và Phân tích Đầu tư:
 - + Nghiên cứu và phân tích các cơ hội đầu tư trên thị trường vốn, thị trường tài chính, thị trường bất động sản và các lĩnh vực kinh doanh khác.
 - + Đánh giá tiềm năng, rủi ro và hiệu quả tài chính của các khoản đầu tư tiềm năng.
 - + Thực hiện thẩm định tài chính, pháp lý đối với các doanh nghiệp/dự án mục tiêu.
- Xây dựng và Triển khai Chiến lược Đầu tư:
 - + Đề xuất và xây dựng các chiến lược, kế hoạch đầu tư ngắn hạn, trung hạn và dài hạn phù hợp với định hướng của Công ty.
 - + Triển khai các hoạt động đầu tư bao gồm mua bán cổ phần, cổ phiếu, trái phiếu, góp vốn vào các dự án/doanh nghiệp, v.v.
 - + Đàm phán các điều khoản hợp đồng đầu tư, liên kết, liên doanh.

- Quản lý Danh mục Đầu tư:
 - + Theo dõi, giám sát và đánh giá hiệu quả của các khoản đầu tư hiện có.
 - + Đề xuất các biện pháp điều chỉnh danh mục đầu tư nhằm tối ưu hóa lợi nhuận và giảm thiểu rủi ro.
 - + Quản lý các tài sản đầu tư, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật và chính sách nội bộ.
- Tìm kiếm đối tác và Quan hệ Đầu tư:
 - + Xây dựng và phát triển mối quan hệ với các quỹ đầu tư, đối tác chiến lược, tổ chức tài chính để tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư.
 - + Tham gia các diễn đàn, hội thảo về đầu tư để mở rộng mạng lưới và cập nhật xu hướng.
- Tham mưu và Báo cáo:
 - + Cung cấp thông tin và tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc, HĐQT về các quyết định đầu tư quan trọng.
 - + Lập báo cáo định kỳ về hiệu quả đầu tư, diễn biến thị trường và các yếu tố ảnh hưởng.

4.7. Phòng Kinh doanh

Phòng Kinh doanh là bộ phận nòng cốt chịu trách nhiệm trực tiếp về hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty, bao gồm việc mở rộng thị trường, phát triển khách hàng, quản lý quan hệ khách hàng và tối ưu hóa doanh số bán hàng cho các sản phẩm/dịch vụ chính của Công ty.

Chức năng và Nhiệm vụ chính:

- Phát triển Thị trường và Khách hàng:
 - + Tìm kiếm và khai thác các cơ hội kinh doanh mới, mở rộng thị phần tại các khu vực và phân khúc khách hàng tiềm năng.
 - + Xây dựng và duy trì mối quan hệ chặt chẽ với khách hàng, đối tác, đảm bảo chất lượng dịch vụ và gia tăng trải nghiệm khách hàng.
 - + Phân tích nhu cầu khách hàng, thị hiếu thị trường để đề xuất các sản phẩm/dịch vụ phù hợp.
- Lập Chiến lược và Kế hoạch Kinh doanh:
 - + Chủ trì xây dựng các chiến lược kinh doanh ngắn hạn, trung hạn và kế hoạch bán hàng chi tiết cho từng sản phẩm/dịch vụ.
 - + Xây dựng mục tiêu doanh số, chỉ tiêu kinh doanh và phân bổ cho đội ngũ kinh doanh.
 - + Đề xuất chính sách giá, chiết khấu và các chương trình khuyến mãi để thúc đẩy doanh số.
- Quản lý và Thúc đẩy Doanh số:
 - + Tổ chức và quản lý đội ngũ kinh doanh, đảm bảo đạt được các mục tiêu đã đề ra.

- + Áp dụng các phương pháp tiếp cận sáng tạo để tối ưu hóa doanh số bán hàng, đặc biệt khi có sản phẩm/dịch vụ mới.
- + Phối hợp chặt chẽ với các phòng ban liên quan (ví dụ: Phòng Dự Án, Phòng Thương mại) để đảm bảo chuỗi giá trị và quy trình bán hàng thông suốt.
- Phân tích và Báo cáo Hiệu quả:
 - + Thu thập, phân tích dữ liệu về doanh số, chi phí kinh doanh, thị phần và các chỉ số hiệu quả kinh doanh khác.
 - + Lập báo cáo định kỳ (tháng, quý, năm) về tình hình hoạt động kinh doanh, đánh giá hiệu quả các chiến dịch và đề xuất giải pháp cải thiện.
 - + Đưa ra các nhận định về tình hình cạnh tranh, xu hướng thị trường để hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc hoạch định chính sách.

4.8. Phòng Thương mại

Phòng Thương mại đóng vai trò chiến lược trong việc xây dựng và phát triển thương hiệu, quản lý hoạt động truyền thông, quan hệ công chúng, và phát triển các hoạt động thương mại dịch vụ của Công ty. Phòng này chịu trách nhiệm kết nối Công ty với công chúng, tạo dựng uy tín và mở rộng thị trường kinh doanh thông qua các hoạt động tiếp thị và truyền thông.

Chức năng và Nhiệm vụ chính:

- Quan hệ Công chúng (PR) và Quản trị Thương hiệu:
 - + Điều phối các hoạt động quan hệ công chúng, giúp nâng cao mức độ nhận diện và uy tín của Công ty trên thị trường.
 - + Quản trị thương hiệu tổng thể, đảm bảo hình ảnh Công ty nhất quán và chuyên nghiệp trên mọi kênh truyền thông.
 - + Là đầu mối thông tin, phát ngôn chính thức của Công ty ra công chúng, đại diện trong các sự kiện và hoạt động truyền thông.
- Marketing và Truyền thông:
 - + Chủ trì thiết kế chiến lược Marketing, triển khai các chương trình quảng bá sản phẩm/dịch vụ và hình ảnh Công ty.
 - + Quản lý và phát triển các kênh truyền thông của Công ty (website, mạng xã hội, báo chí, truyền hình, v.v.), đảm bảo nội dung hấp dẫn và cập nhật.
 - + Tổ chức các sự kiện, hội nghị, triển lãm nhằm quảng bá thương hiệu và sản phẩm đến khách hàng mục tiêu.
- Phát triển Dịch vụ Thương mại:
 - + Nghiên cứu thị trường để tìm kiếm cơ hội mở rộng các ngành nghề kinh doanh liên quan đến thương mại và dịch vụ.
 - + Xây dựng các chương trình tiếp cận khách hàng, giúp củng cố niềm tin và tăng mức độ tương tác, đặc biệt trong mảng dịch vụ.

- + Phối hợp với Phòng Dự Án, Phòng Kinh doanh để phát triển các sản phẩm và dịch vụ mới, tăng cường khả năng cạnh tranh.
- Quản lý Nội dung và Số liệu:
 - + Thu thập, phân tích số liệu về hiệu quả các chiến dịch marketing, truyền thông và hoạt động thương mại.
 - + Lập báo cáo định kỳ về xu hướng thị trường, hiệu quả quảng bá và đề xuất các giải pháp cải tiến.
- Hỗ trợ và Phối hợp:
 - + Hỗ trợ các phòng ban khác trong việc truyền thông nội bộ và bên ngoài.
 - + Phối hợp chặt chẽ với các đối tác truyền thông, quảng cáo, và các đơn vị liên quan để triển khai các chiến dịch hiệu quả.

4.9. Phòng Vận hành

Phòng Vận hành chịu trách nhiệm quản lý, giám sát và tối ưu hóa các quy trình vận hành nội bộ của Công ty nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra trôi chảy, hiệu quả và đạt tiêu chuẩn cao. Phòng này cũng đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ khách hàng, quản lý chất lượng dịch vụ sau bán hàng và duy trì cơ sở dữ liệu khách hàng.

Chức năng và Nhiệm vụ chính:

- Quản lý Quy trình Vận hành:
 - + Thiết lập, chuẩn hóa và tối ưu hóa các quy trình vận hành nội bộ của Công ty (ví dụ: quy trình bán hàng, quy trình chăm sóc khách hàng, quy trình xử lý giao dịch, v.v.).
 - + Giám sát việc tuân thủ các quy trình đã ban hành, đảm bảo tính nhất quán và hiệu quả.
 - + Đề xuất và triển khai các cải tiến quy trình để nâng cao năng suất và chất lượng dịch vụ.
- Hỗ trợ Khách hàng và Chăm sóc sau bán hàng:
 - + Đóng vai trò là đầu mối tiếp nhận và giải quyết các yêu cầu, thắc mắc, khiếu nại của khách hàng liên quan đến sản phẩm/dịch vụ của Công ty.
 - + Triển khai các hoạt động chăm sóc khách hàng sau bán hàng, duy trì mối quan hệ lâu dài và tăng cường sự hài lòng của khách hàng.
 - + Thu thập phản hồi từ khách hàng để cải thiện chất lượng dịch vụ.
- Quản lý Dữ liệu và Thông tin:
 - + Xây dựng và quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu khách hàng, dự án, đối tác một cách khoa học và bảo mật.
 - + Cập nhật liên tục các thông tin về sản phẩm, dịch vụ, chính sách giá, và các biến động thị trường để phục vụ cho công tác tư vấn và vận hành.

- + Đảm bảo tính chính xác và đầy đủ của thông tin được cung cấp cho các bộ phận liên quan và khách hàng.
- Kiến thức Sản phẩm và Thị trường:
 - + Đảm bảo đội ngũ nhân viên vận hành, đặc biệt là tư vấn viên, nắm vững thông tin chuyên sâu về dự án, sản phẩm, chủ đầu tư, giá cả thị trường và các yếu tố liên quan.
 - + Cập nhật liên tục các thay đổi trong chính sách bất động sản, xu hướng phát triển của thị trường để đưa ra tư vấn chính xác và kịp thời.
- Tham mưu và Báo cáo:
 - + Phân tích dữ liệu vận hành, hiệu suất dịch vụ và báo cáo định kỳ cho Ban Tổng Giám đốc.
 - + Đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, tối ưu hóa chi phí vận hành và cải thiện trải nghiệm khách hàng.

4.10. Phòng Tài chính - Kế toán

Phòng Tài chính - Kế toán là bộ phận then chốt, chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ hoạt động tài chính, kế toán của Công ty, đảm bảo tính minh bạch, chính xác và tuân thủ các quy định pháp luật. Phòng này cũng đóng vai trò tham mưu chiến lược về tài chính, tối ưu hóa nguồn vốn và quản lý rủi ro tài chính.

Chức năng và Nhiệm vụ chính:

- Tham mưu và Hoạch định Tài chính:
 - + Đưa ra các đề xuất và tư vấn cho Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo về các vấn đề tài chính, kế toán, tín dụng và đầu tư tài chính.
 - + Hỗ trợ xây dựng chiến lược tài chính tổng thể của Công ty, bao gồm huy động vốn, phân bổ vốn, quản lý dòng tiền và chính sách cổ tức.
 - + Phân tích hiệu quả tài chính các dự án và hoạt động kinh doanh.
- Quản lý và Kiểm soát Tài chính - Kế toán:
 - + Tổ chức, kiểm soát các hoạt động kinh tế, tài chính, kế toán theo đúng quy định của Nhà nước và các quy định nội bộ của Công ty.
 - + Đảm bảo tính minh bạch, chính xác và đầy đủ trong mọi nghiệp vụ kế toán và tài chính, từ thu chi, đầu tư, đến quản lý công nợ.
 - + Quản lý hệ thống sổ sách kế toán, chứng từ, tài liệu liên quan.
- Lập Báo cáo Tài chính và Kết quả Kinh doanh:
 - + Chịu trách nhiệm lập và nộp các báo cáo tài chính định kỳ (tháng, quý, năm), báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ, và các báo cáo quản trị khác phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.

- + Cung cấp báo cáo chính xác, kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Đại hội đồng cổ đông và các cơ quan quản lý nhà nước (thuế, ngân hàng, ủy ban chứng khoán, v.v.).
- + Đảm bảo tuân thủ đúng hạn về nghĩa vụ kê khai và báo cáo tài chính theo quy định pháp luật.
- Thanh tra Tài chính Nội bộ:
 - + Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra tài chính đối với các đơn vị trực thuộc Công ty, đảm bảo mọi hoạt động tài chính đều tuân thủ quy định và hiệu quả.
 - + Phát hiện và xử lý các sai phạm về tài chính kế toán, đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý tài chính nội bộ và phòng ngừa rủi ro.
- Quản lý Ngân sách và Chi phí:
 - + Xây dựng và kiểm soát ngân sách hoạt động của toàn Công ty và từng phòng ban.
 - + Giám sát và phân tích chi phí, đề xuất các biện pháp tiết kiệm và tối ưu hóa chi phí.

4.11. Phòng Hành chính nhân sự

Phòng Hành chính nhân sự đóng vai trò trụ cột trong việc quản lý nguồn nhân lực, xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, và đảm bảo các hoạt động hành chính diễn ra thông suốt. Phòng này không chỉ thu hút và phát triển nhân tài mà còn duy trì sự ổn định, tuân thủ pháp luật lao động và góp phần vào văn hóa doanh nghiệp.

Chức năng và Nhiệm vụ chính:

- Tuyển dụng và Đào tạo Phát triển Nguồn lực:
 - + Hoạch định chiến lược nhân sự, thực hiện công tác tuyển dụng để thu hút và lựa chọn nhân sự chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu chiến lược và định hướng phát triển của Công ty.
 - + Phối hợp với các bộ phận khác để xây dựng và triển khai các chương trình đào tạo, tái đào tạo, nâng cao kỹ năng chuyên môn và năng lực cho toàn thể nhân viên.
 - + Xây dựng lộ trình phát triển nghề nghiệp cho cán bộ, nhân viên.
- Quản lý Nhân sự và Xây dựng Chính sách Đãi ngộ:
 - + Điều hành và quản lý nhân sự toàn Công ty, bao gồm các hoạt động chấm công, tính lương, bảo hiểm, hợp đồng lao động và các chế độ phúc lợi khác.
 - + Xây dựng và hoàn thiện hệ thống lương thưởng, các chính sách khuyến khích người lao động (KPI, thưởng hiệu suất, v.v.) nhằm tạo động lực và nâng cao năng suất làm việc.
 - + Triển khai các chế độ đãi ngộ hợp lý, đảm bảo quyền lợi của nhân viên theo quy định pháp luật và chính sách nội bộ.
- Tổ chức Hành chính và Tuân thủ Quy định:

- + Chấp hành và tổ chức thực hiện các chủ trương, quy định, chỉ thị từ Ban Tổng Giám đốc liên quan đến công tác hành chính và nhân sự.
- + Nghiên cứu, soạn thảo, trình duyệt và phổ biến các quy định nội bộ, nội quy lao động, quy chế làm việc; xây dựng cơ cấu tổ chức của Công ty và triển khai thực hiện.
- + Đảm bảo các hoạt động hành chính diễn ra suôn sẻ (quản lý văn thư, lưu trữ, công tác lễ tân, hậu cần, v.v.), hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong chỉ đạo điều hành.
- Quản lý Tài sản, An ninh và An toàn Lao động:
 - + Tổ chức việc quản lý, bảo vệ tài sản, trang thiết bị, công cụ dụng cụ của Công ty, tránh thất thoát và lãng phí nguồn lực.
 - + Đảm bảo an ninh trật tự, an toàn lao động, vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ trong toàn Công ty.
 - + Đề xuất và thực hiện các biện pháp nhằm nâng cao điều kiện làm việc, đảm bảo môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp và thân thiện.
- Tham mưu và Hỗ trợ Quản lý Nhân sự:
 - + Đề xuất các chính sách và giải pháp về tổ chức lao động, chế độ chính sách, bảo hộ lao động, chăm sóc sức khỏe cho người lao động.
 - + Hỗ trợ các bộ phận khác trong Công ty về quản lý nhân sự, giải quyết các vấn đề liên quan đến quan hệ lao động, đảm bảo sự liên kết chặt chẽ giữa ban lãnh đạo và nhân viên.
 - + Kiểm tra, giám sát việc thực hiện nội quy, quy chế Công ty, đảm bảo mọi bộ phận hoạt động đúng quy định.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1. Công ty mẹ

Không có.

5.2. Công ty con

Trong giai đoạn 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán, BIG có 01 công ty con (đã thoái toàn bộ vốn từ thời điểm 30/12/2023) với thông tin cụ thể như sau:

- Tên: Công ty Cổ phần Bất động sản Big Real
- Ngày thành lập: 06/06/2022.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317328061 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/06/2022.
- Vốn điều lệ: 1.000.000.000 đồng.

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

- Hoạt động kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn, môi giới bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý).
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của BIG tại Công ty Cổ phần Bất động sản Big Real: 51%.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Bất động sản Big Real tại BIG: 0%.
- Thời gian nắm giữ: Từ 07/07/2022 đến 30/12/2023.

(Thông tin được cập nhật tại thời điểm thoái vốn. Sau thời điểm này BIG không theo dõi thông tin về Công ty Cổ phần Bất động sản Big Real)

Đến thời điểm hiện tại, Công ty có **04** công ty con với thông tin cụ thể như sau:

Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel

- Tên Tiếng Việt: Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel
Tên Tiếng Anh: Big Hotel Technology Joint Stock Company
- Ngày thành lập: 14/08/2025.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319106466 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/08/2025.
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng.
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của BIG tại Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel: 60%.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel tại BIG: 0%.

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Big Expo

- Tên Tiếng Việt: Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Big Expo
Tên Tiếng Anh: Big Expo Import-Export Joint Stock Company
- Ngày thành lập: 23/09/2025.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5300842567 do Sở Tài chính tỉnh Lào Cai cấp lần đầu ngày 23/09/2025.
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng.
- Hoạt động kinh doanh chính: Thương mại, xuất nhập khẩu nông sản.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của BIG tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Big Expo: 90%.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Big Expo tại BIG: 0%.

Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Big CT

- Tên Tiếng Việt: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Big CT
Tên Tiếng Anh: Big CT Trading Service Joint Stock Company

- Ngày thành lập: 08/10/2025.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319205160 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/10/2025, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 14/11/2025.
- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng.
- Hoạt động kinh doanh chính: Thiết kế kiến trúc, thiết kế nội thất, thi công xây dựng, thương mại vật liệu xây dựng.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của BIG tại Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Big CT: 90%.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Big CT tại BIG: 0%.

Công ty Cổ phần Môi Giới Big Bro

- Tên Tiếng Việt: Công ty Cổ phần Môi Giới Big Bro
Tên Tiếng Anh: Big Bro Brokerage Joint Stock Company
- Ngày thành lập: 05/11/2025.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0111274542 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/11/2025.
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng.
- Hoạt động kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của BIG tại Công ty Cổ phần Môi Giới Big Bro: 90%. *(Theo Nghị quyết HĐQT số 2810B/2025/NQ/BIG-HĐQT ngày 28/10/2025, BIG góp 90% vốn điều lệ với giá trị vốn góp là 27 tỷ đồng. Đến thời điểm hiện tại, BIG đã hoàn thành việc góp vốn còn các cổ đông khác chưa hoàn thành việc góp vốn).*
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Môi Giới Big Bro tại BIG: 0%.

5.3. Công ty liên kết

Không có.

5.4. Công ty/Tổ chức nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với BIG

Không có.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

6.1. Quá trình tăng vốn

Từ khi chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đến nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings đã thực hiện 05 đợt tăng vốn, qua đó nâng vốn điều lệ từ 10.000.000.000 đồng lên 159.895.300.000 đồng.

Bảng 4 – Chi tiết quá trình tăng vốn điều lệ của BIG

TT	Ngày kết thúc đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (Triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (Triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Ý kiến của tổ chức kiểm toán
Thành lập	02/02/2018	10.000.000.000	10.000.000.000	Góp vốn thành lập doanh nghiệp	- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0108045831 cấp lần đầu ngày 07/11/2017 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.	(Không có)
Lần 1	31/10/2019	25.000.000.000	35.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2019/NQ - BIG GROUP của ĐHĐCĐ Công ty về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ; - Nghị quyết HĐQT số 04.9/2019/NQ-HĐQT ngày 04/09/2019 của HĐQT Công ty về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu giai đoạn 1; - Nghị quyết HĐQT số 01.11/2019/NQ-HĐQT ngày 01/11/2019 của HĐQT Công ty về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu giai đoạn 1; - Giấy chứng nhận ĐKKD số 0108045831 cấp thay đổi lần 3 ngày 17/12/2019 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội. 	<p>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế trên Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán:</p> <p>"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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."</p>

TT	Ngày kết thúc đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (Triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (Triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Ý kiến của tổ chức kiểm toán
Lần 2	24/12/2019	15.000.000.000	50.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết HĐQT số 02/2019/NQ - BIG GROUP của ĐHĐCĐ Công ty về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ; Nghị quyết HĐQT số 05.12/2019/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty ngày 05/12/2019 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu giai đoạn 2; Nghị quyết HĐQT số 16.12/2019/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty ngày 16/12/2019 về việc thông qua kết quả chuyển nhượng quyền mua và hình thức góp vốn của đợt phát hành cổ phiếu giai đoạn 2; Nghị quyết HĐQT số 24.12/2019/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty ngày 24/12/2019 về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu giai đoạn 2; Giấy chứng nhận ĐKKD số 0108045831 cấp thay đổi lần 4 ngày 27/12/2019 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội. 	<p>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế trên Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán:</p> <p>“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.”</p>

TT	Ngày kết thúc đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (Triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (Triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Ý kiến của tổ chức kiểm toán
Lần 3	21/10/2024	93.350.000.000	143.350.000.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 3006/2024/BIG/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ Công ty ngày 30/06/2024; - Nghị quyết HĐQT số 09/2024/NQ/BIG-HĐQT của HĐQT Công ty ngày 22/07/2024; - Văn bản số 6780/UBCK-QLCB ngày 09/10/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của BIG; - Nghị quyết HĐQT số 11/2024/NQ/BIG-HĐQT của HĐQT Công ty ngày 21/10/2024; - Văn bản số 7181/UBCK-QLCB ngày 24/10/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của BIG; - Giấy chứng nhận ĐKKD số 0108045831 cấp thay đổi lần 9 ngày 01/11/2024 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội. 	<p>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán:</p> <p>“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Big Invest Group tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”</p> <p>Ý kiến của đơn vị kiểm toán (Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - chi nhánh Miền Bắc) đối với tình hình sử dụng vốn góp của chủ sở hữu đợt tăng vốn 93,35 tỷ đồng ngày 24/10/2024 đã được kiểm toán:</p> <p>“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn góp của chủ sở hữu kèm theo đã phản ánh một cách trung thực và</p>

TT	Ngày kết thúc đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (Triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (Triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Ý kiến của tổ chức kiểm toán
Lần 4	04/12/2024	7.496.890.000	150.846.890.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	<ul style="list-style-type: none">- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 3006/2024/BIG/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ Công ty ngày 30/06/2024;- Nghị quyết HĐQT số 14/2024/NQ/BIG-HĐQT của HĐQT Công ty ngày 04/11/2024;- Văn bản số 7847/UBCK-QLCB ngày 20/11/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của BIG;- Nghị quyết HĐQT số 17/2024/NQ/BIG-HĐQT của HĐQT Công ty ngày 09/12/2024;- Văn bản số 8470/UBCK-QLCB ngày 13/12/2024 của Ủy ban Chứng	<p>hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn góp của chủ sở hữu từ đợt tăng vốn 93,35 tỷ đồng ngày 24/10/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings, được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan và phù hợp với cơ sở lập báo cáo nêu tại mục VI của Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn."</p> <p>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán:</p> <p>"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Big Invest Group tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."</p>

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

TT	Ngày kết thúc đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (Triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (Triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Ý kiến của tổ chức kiểm toán
Lần 5	27/06/2025	9.048.410.000	159.895.300.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	<p>khoản Nhà nước về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của BIG;</p> <p>- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0108045831 cấp thay đổi lần 10 ngày 13/12/2024 cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.</p> <p>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025/BIG/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHĐCĐ Công ty ngày 27/04/2025;</p> <p>- Nghị quyết HĐQT số 2805/2025/NQ/BIG-HĐQT của HĐQT Công ty ngày 28/05/2025;</p> <p>- Văn bản số 2237/UBCK-QLCB ngày 06/06/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của BIG;</p> <p>- Nghị quyết HĐQT số 0207/2025/NQ/BIG-HĐQT của HĐQT Công ty ngày 02/07/2025;</p> <p>- Văn bản số 3226/UBCK-QLCB ngày 08/07/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của BIG;</p>	<p>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán là Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 đã được soát xét:</p> <p>“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên</p>

TT	Ngày kết thúc đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (Triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (Triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Ý kiến của tổ chức kiểm toán
					- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0108045831 cấp thay đổi lần 12 ngày 12/08/2025 cấp bởi Sở Tài chính Thành phố Hà Nội.	quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ."

(Nguồn: BIG)

(xem tiếp trang sau. Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

6.2. Quá trình giảm vốn

Trong thời gian hoạt động Công ty không thực hiện giảm vốn.

6.3. Chi tiết về các đợt tăng vốn của Công ty

Tăng vốn lần 1: Tăng vốn từ 10.000.000.000 đồng lên 35.000.000.000 đồng

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 10.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 35.000.000.000 đồng.
- Hình thức phát hành: phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Cơ quan cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: Không.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền.
- Cơ sở pháp lý:
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2019/NQ - BIG GROUP về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
 - + Nghị quyết HĐQT số 04.9/2019/NQ-HĐQT ngày 04/09/2019;
 - + Nghị quyết HĐQT số 01.11/2019/NQ-HĐQT ngày 01/11/2019;
 - + 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, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 17/12/2019.
- Số lượng cổ đông tham gia: 03 cổ đông.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Ngày hoàn thành đợt phát hành tăng vốn: 31/10/2019.
- Số lượng cổ phiếu phát hành thành công: 2.500.000 cổ phiếu.

Tăng vốn lần 2: Tăng vốn từ 35.000.000.000 đồng lên 50.000.000.000 đồng

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 35.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 50.000.000.000 đồng.
- Hình thức phát hành: phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Cơ quan cấp thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: Không.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền.
- Cơ sở pháp lý:
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2019/NQ - BIG GROUP về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;

- + Nghị quyết HĐQT số 05.12/2019/NQ-HĐQT ngày 05/12/2019;
- + Nghị quyết HĐQT số 16.12/2019/NQ-HĐQT ngày 16/12/2019;
- + Nghị quyết HĐQT số 24.12/2019/NQ-HĐQT ngày 24/12/2019;
- + Chứng thư thẩm định giá số 201219/TGD-CT ngày 20/12/2019 của Công ty TNHH Kiểm toán ASCO;
- + 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, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 27/12/2019.
- Số lượng cổ đông tham gia: 01 cổ đông.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 24/12/2019.
- Số lượng cổ phiếu phát hành thành công: 1.500.000 cổ phiếu.

Tăng vốn lần 3: Tăng vốn từ 50.000.000.000 đồng lên 143.350.000.000 đồng

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 50.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 143.350.000.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
- Cơ quan chấp thuận: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán (ngày 21/10/2024)
- Đối tượng phát hành: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- Cơ sở pháp lý:
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 3006/2024/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2024;
 - + Nghị quyết HĐQT số 08/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 08/07/2024;
 - + Nghị quyết HĐQT số 09/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 22/07/2024;
 - + Văn bản số 6780/UBCK-QLCB ngày 09/10/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của BIG;
 - + Nghị quyết HĐQT số 11/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 21/10/2024;
 - + Văn bản số 7181/UBCK-QLCB ngày 24/10/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của BIG;
 - + 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, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 01/11/2024.
- Số lượng nhà đầu tư tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ: 08 nhà đầu tư.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

- Ngày hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ: 21/10/2024.
- Số lượng cổ phiếu phát hành thành công: 9.335.000 cổ phiếu.

Tăng vốn lần 4: Tăng vốn từ 143.350.000.000 đồng lên 150.846.890.000 đồng

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 143.350.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 150.846.890.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023.
- Cơ quan chấp thuận: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: Không.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
- Cơ sở pháp lý:
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 3006/2024/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2024;
 - + Nghị quyết HĐQT số 14/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 04/11/2024;
 - + Văn bản số 7847/UBCK-QLCB ngày 20/11/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của BIG;
 - + Nghị quyết HĐQT số 17/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 09/12/2024;
 - + Văn bản số 8470/UBCK-QLCB ngày 13/12/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của BIG;
 - + 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, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 13/12/2024.
- Ngày hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức: 04/12/2024.
- Số lượng cổ phiếu phát hành thành công: 749.689 cổ phiếu.
- Nguồn phát hành: Từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023.

Tăng vốn lần 5: Tăng vốn từ 150.846.890.000 đồng lên 159.895.300.000 đồng

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 150.846.890.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 159.895.300.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.
- Cơ quan chấp thuận: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: Không.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
- Cơ sở pháp lý:

- + Nghị quyết ĐHCĐ số 01/2025/BIG/NQ-ĐHCĐ ngày 27/04/2025;
- + Nghị quyết HĐQT số 2805/2025/NQ/BIG-HĐQT ngày 28/05/2025;
- + Văn bản số 2237/UBCK-QLCB ngày 06/06/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của BIG;
- + Nghị quyết HĐQT số 0207/2025/NQ/BIG-HĐQT ngày 02/07/2025;
- + Văn bản số 3226/UBCK-QLCB ngày 08/07/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của BIG;
- + Giấy chứng nhận ĐKKD số 0108045831 cấp thay đổi lần 12 ngày 12/08/2025.
- Ngày hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức: 27/06/2025.
- Số lượng cổ phiếu phát hành thành công: 904.841 cổ phiếu.
- Nguồn phát hành: Từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại các doanh nghiệp khác

Trong 02 năm liền trước năm đăng ký chào bán, Công ty không có khoản góp vốn, thoái vốn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty tại thời điểm góp vốn.

Năm 2025, Công ty đã thực hiện thủ tục góp vốn bằng tiền vào Công ty Cổ phần Xây dựng Big CT (hiện nay là Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Big CT) với giá trị góp vốn là 45 tỷ đồng, tương đương 12,81% tổng tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính tự lập Quý 3 năm 2025 của Công ty.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

- Cổ phiếu phổ thông:
 - + Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 15.989.530 cổ phiếu.
 - + Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 15.989.530 cổ phiếu.
 - + Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
 - + Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành: 159.895.300.000 đồng.

Bảng 5 – Cơ cấu cổ đông tại ngày 27/06/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên số cổ phiếu đang lưu hành (%)
I	Trong nước	835	15.986.649	99,98%
1	Tổ chức	7	15.989	0,10%
2	Cá nhân	828	15.970.660	99,88%
II	Nước ngoài	3	2.881	0,02%

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ trên số cổ phiếu đang lưu hành (%)
1	Tổ chức	0	0	0,00%
2	Cá nhân	3	2.881	0,02%
3	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0,00%
III	Cổ phiếu quỹ		0	0,00%
	TỔNG CỘNG	838	15.989.530	100%

(Nguồn: Danh sách cổ đông BIG tại ngày 27/06/2025 do VSDC cấp)

- Cổ phiếu ưu đãi: Không có.
- Các loại chứng khoán khác: Không có.

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quy định pháp luật:
 - + Theo quy định pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ:
 - + Đại hội đồng cổ đông của Công ty không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài.
 - + Điều lệ của Công ty không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành hiện tại:
 - + Theo Văn bản số 7687/UBCK-PTTT ngày 22/11/2021 của UBCKNN, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.
 - + Theo Thông báo Quản lý thông tin nhà đầu tư nước ngoài ⁽²⁾ do VSDC công bố công khai ngày 19/11/2025, cổ đông nước ngoài tại ngày 19/11/2025 sở hữu 110.981 cổ phiếu BIG, chiếm 0,69% số cổ phần đang lưu hành của Công ty.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

a. Các sản phẩm, dịch vụ chính

Các sản phẩm/dịch vụ chính:

Big Group Holdings đang tập trung phát triển theo định hướng đa ngành, tối ưu hóa nguồn lực vào

⁽²⁾ Chi tiết tại: https://vsd.vn:9994/VSD_PORTAL//ckeditor/601/wcznF_Room_20112025.pdf

bốn lĩnh vực chính: bất động sản, thương mại, tài chính và công nghệ, với mục tiêu tạo ra một hệ sinh thái kinh doanh vững mạnh, bền vững và có tính thích ứng cao với thị trường. Hoạt động chính của Công ty trong năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025 bao gồm kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị, nông sản, tư vấn môi giới, kinh doanh bất động sản và cho thuê bất động sản, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

Bất động sản – Hệ thống lưu trú cao cấp

Big Group Holdings đầu tư, xây dựng và vận hành một chuỗi khách sạn, căn hộ dịch vụ và homestay tại các thành phố lớn, đáp ứng nhu cầu lưu trú ngắn và dài hạn. Hiện công ty sở hữu 06 bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Lào Cai, Tây Ninh, Cần Thơ và Vũng Tàu, cụ thể như sau: 03 bất động sản thuộc sở hữu trực tiếp của BIG (Lào Cai, Tây Ninh, Cần Thơ), 03 bất động sản sở hữu gián tiếp (Hà nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Vũng Tàu) được công ty thuê dài hạn, cải tạo rồi cho thuê lại, tận dụng “đòn bẩy” vận hành để giữ chi phí vốn thấp nhưng vẫn mở rộng độ phủ.

Bảng 6 - Danh mục bất động sản

STT	Bất động sản sở hữu/đi thuê	Chủ sở hữu	Vị trí	Diện tích	Quy mô	Hình thức kinh doanh
1.1	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 515047)	BIG	Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, Thành Phố Lào Cai	216,82m ²	Bao gồm 5 tầng và 28 phòng	Sử dụng làm khách sạn cho thuê
1.2	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 415373)	BIG	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, Thành Phố Lào Cai	525,5m ²		
2.1	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR308071)	BIG	Thửa đất số 470, tờ bản đồ số 30, ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh	81m ²	Bao gồm 6 phòng	Sử dụng làm căn hộ, phòng cho thuê
2.2	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận)	BIG	Thửa đất số 471, tờ bản đồ số 30, ấp Suối Cao	81m ²	Bao gồm 6 phòng	Sử dụng làm căn hộ, phòng cho

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Bất động sản sở hữu/đi thuê	Chủ sở hữu	Vị trí	Diện tích	Quy mô	Hình thức kinh doanh
	quyền sử dụng đất số CR38072		A, xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh			thuê
2.3	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR38073	BIG	Thửa đất số 472, tờ bản đồ 30, ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh	81m ²	Bao gồm 6 phòng	Sử dụng làm căn hộ, phòng cho thuê
2.4	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR38074	BIG	Thửa đất số 473, tờ bản đồ 30, ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh	81m ²	Bao gồm 6 phòng	Sử dụng làm căn hộ, phòng cho thuê
2.5	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR38075	BIG	Thửa đất số 465, tờ bản đồ 30, ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh	81m ²	Bao gồm 6 phòng	Sử dụng làm căn hộ, phòng cho thuê
2.6	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C38076	BIG	Thửa đất số 466, tờ bản đồ 30, ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh	720m ²	Bao gồm 6 phòng	Sử dụng làm căn hộ, phòng cho thuê
2.7	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR38077	BIG	Thửa đất số 467, tờ bản đồ 30, ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, Huyện	81m ²	Bao gồm 6 phòng	Sử dụng làm căn hộ, phòng cho thuê

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Bất động sản sở hữu/đi thuê	Chủ sở hữu	Vị trí	Diện tích	Quy mô	Hình thức kinh doanh
			Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh			
2.8	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR308078	BIG	Thửa đất số 468, tờ bản đồ 30, ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh	81m ²	Bao gồm 6 phòng	Sử dụng làm căn hộ, phòng cho thuê
2.9	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR308079	BIG	Thửa đất số 479, tờ bản đồ 30, ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh	81m ²	Bao gồm 6 phòng	Sử dụng làm căn hộ, phòng cho thuê
3	Bất động sản sở hữu (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01294321)	BIG	Số 31-33 Trần Quang Khải, Cái Khế, Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	208,5 m ²	Gồm 5 tầng, 1 phòng hội nghị và 28 phòng	Sử dụng làm khách sạn cho thuê và cho thuê phòng hội nghị
4	Bất động sản đi thuê	PHẠM THỊ HÀ PHƯƠNG	Số 62/6 Khúc Thừa Dụ, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội;	150 m ²	Bao gồm 9 tầng, 26 phòng và 01 hầm	Sử dụng làm văn phòng, khách sạn, căn hộ dịch vụ cho thuê
5	Bất động sản đi thuê	NGUYỄN HỮU MINH TIẾN	Số 35-37 Đường số 4, Khu dân cư Trung Sơn, Bình Hưng, Bình Chánh, Hồ Chí Minh	200 m ²	Bao gồm 5 tầng và 22 phòng cho thuê	Sử dụng làm văn phòng, khách sạn, căn hộ dịch vụ cho thuê
6	Bất động sản đi	DOANH	147-149 Hoàng	343 m ²	Bao gồm 1	Sử dụng

STT	Bất động sản sở hữu/đi thuê	Chủ sở hữu	Vị trí	Diện tích	Quy mô	Hình thức kinh doanh
	thuê	NGHIỆP TƯ NHÂN BÁ VÂN MST: 3500818092	Hoa Thám, Phường Vũng Tàu, Tp. HCM		hầm, 1 trệt, 10 tầng, sân thượng, 66 phòng cho thuê.	kinh doanh khách sạn, căn hộ dài hạn

(Nguồn: BIG)

- Khách sạn: Cung cấp dịch vụ lưu trú với tiêu chuẩn cao, hướng đến khách du lịch và doanh nhân.
- Căn hộ dịch vụ: Dành cho khách hàng có nhu cầu ở dài hạn, kết hợp tiện ích hiện đại.
- Homestay: Cho khách du lịch muốn trải nghiệm không gian địa phương với mức giá hợp lý.

Thương mại – Nông sản và vật liệu xây dựng

Trong mảng thương mại, BIG tập trung vào hai nhóm sản phẩm chính: nông sản nhiệt đới giá trị cao và vật liệu xây dựng chuyên dụng. Hai nhóm sản phẩm bổ trợ nhau rất tốt về vòng quay vốn, độ linh hoạt kho bãi và mạng lưới khách hàng công nghiệp:

- Ở mảng nông sản, BIG chuyên thu gom sầu riêng, cà phê thô, chuối, thanh long ruột đỏ... thông qua các đại lý thu mua địa phương, không đầu tư trang trại hay kho lạnh quy mô. Việc không phụ thuộc một nhà cung cấp duy nhất giúp công ty điều chỉnh chiến lược linh hoạt khi thuế biên mậu thay đổi đột ngột.

Sau khi kiểm định nhanh, công ty chuyển lô hàng sang các đơn vị vận chuyển trong nước hoặc đơn vị xuất khẩu được cấp phép để đưa sang thị trường như Trung Quốc. Việc vận chuyển được thực hiện bởi bên thứ 3 do BIG hoặc đối tác thuê. Khách hàng cuối cùng (tiêu thụ) đều do đội ngũ bán hàng nội địa chủ động phát triển qua các hội chợ, sàn thương mại điện tử/trực tiếp và mạng lưới nhập khẩu tỉnh Quảng Tây.

Các nhà cung cấp nông sản cho BIG trong năm 2024 bao gồm:

- + Công ty TNHH Đầu tư Nông sản sạch Việt Nam.
- + Công ty Cổ phần Đầu tư XNK An Lộc Phát Đắk Lắk.
- + Công ty TNHH Cường Tín Lộc.
- + Công ty Cổ phần TMDV TNB.
- + Công ty TNHH Quốc tế Hephares.
- + Và các nhà cung cấp khác.



Hình ảnh: Mặt hàng sầu riêng của BIG với cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Song song với nông sản, BIG khai thác thị trường vật liệu xây dựng – nơi biên lợi nhuận thấp hơn nhưng nhu cầu ổn định quanh năm, tránh tình trạng “mùa vụ” cao điểm như trái cây. Công ty tập trung vào dòng sản phẩm có hàm lượng kỹ thuật vừa phải: nhôm tấm, thép hình, bi thép, ống nhựa PUC, bơm hóa chất ly tâm, cảm biến can nhiệt, bộ xung biến áp suất... Tất cả nhập qua nhà phân phối cấp một trong nước, giúp BIG linh hoạt đa dạng mã hàng mà không chịu khoản tồn kho lớn, dễ dàng đa dạng mã hàng theo yêu cầu từng khách hàng.

Màng vật liệu xây dựng Công ty có những đối tác lâu năm nên sản lượng đầu ra/đầu vào của Công ty được đảm bảo mức độ bền vững về chất lượng và giá cả. Khách hàng mục tiêu là công ty, nhà thầu vừa và nhỏ - những đơn vị coi trọng tốc độ giao và tính linh hoạt hơn so với chiết khấu sâu. Công ty hiện đang phát triển thêm mạng lưới khách hàng tại khu vực phía Nam và trong tương lai sẽ hướng tới các đối tác đang đang thực hiện các dự án bất động sản.

Các nhà cung cấp vật liệu xây dựng cho BIG trong năm 2024 bao gồm:

- + Công ty Cổ phần M.A.P Global.
- + Công ty TNHH Trần Phát Steel.
- + Công ty Cổ phần Đúc áp lực IDCAST Việt Nam.
- + Công ty Cổ phần Xây dựng Kiến trúc SGG.
- + Công ty Cổ phần Sacons.
- + Và các nhà cung cấp khác.



Hình ảnh: Một số mặt hàng vật liệu xây dựng của BIG

Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là hoạt động kinh doanh thường xuyên nhưng vẫn có tính thời vụ như sau:

Bất động sản – Hệ thống lưu trú

- Mùa cao điểm: Tháng 5 - 9 (Du lịch hè, nhu cầu lưu trú tăng mạnh tại các thành phố du lịch) và Tháng 12 - 2 năm sau (Mùa lễ hội, Giáng Sinh, Tết Nguyên Đán, lượng khách tăng cao)
- Mùa thấp điểm: Tháng 3 - 4 và tháng 10 - 11 (Nhu cầu du lịch giảm, lượng đặt phòng giảm nhẹ)

Chu kỳ này ảnh hưởng đến doanh thu khách sạn và căn hộ dịch vụ, buộc công ty phải có chiến lược giá và khuyến mãi để tối ưu hóa công suất phòng trong mùa thấp điểm.

Thương mại – Nông sản và vật liệu xây dựng

Sầu riêng

- Mùa thu hoạch cao điểm: Tháng 3 - 7 (Miền Đông Nam Bộ) và Tháng 9 - 12 (Tây Nguyên, Đồng bằng sông Cửu Long).
- Mùa thấp điểm: Tháng 1 - 2 và tháng 8, nguồn cung ít hơn nhưng vẫn có hàng luân phiên từ các tỉnh.

Cà phê thô

- Mùa thu hoạch cao điểm: Tháng 9 - 12 (Thu hoạch chính tại Tây Nguyên, Đồng Nai) và Tháng 1 - 3 (Giai đoạn chế biến và xuất khẩu mạnh nhất, khi thị trường quốc tế có nhu cầu cao).
- Mùa thấp điểm: Tháng 4 - 8, xuất khẩu giảm nhẹ, thị trường tập trung vào tồn kho và điều chỉnh giá.

Cà phê thô có tính ổn định cao hơn sầu riêng do nhu cầu tiêu thụ lớn và vòng quay vốn nhanh.

Vật liệu xây dựng

- Cao điểm: Quý I - Quý III: Sau Tết và giữa năm, các công trình xây dựng được đẩy mạnh.
- Thấp điểm: Cuối năm (Quý IV): Do nhiều dự án tạm dừng chờ kế hoạch mới.

b. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Doanh thu thuần

Bảng 7 - Cơ cấu doanh thu từ năm 2023 đến 30/09/2025

Doanh thu	Năm 2023		Năm 2024			6 tháng đầu năm 2025		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị (triệu đồng)	%DT	Giá trị (triệu đồng)	%DT	% +/- so với 2023	Giá trị (triệu đồng)	%DT	Giá trị (triệu đồng)	%DT
Doanh thu bán hàng	180.317	88,25	455.001	98,05	152,33	200.712	96,18	274.666	94,08

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

Doanh thu	Năm 2023		Năm 2024			6 tháng đầu năm 2025		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị (triệu đồng)	%DT	Giá trị (triệu đồng)	%DT	% +/- so với 2023	Giá trị (triệu đồng)	%DT	Giá trị (triệu đồng)	%DT
hóa và thành phẩm									
<i>Doanh thu nông sản</i>	0	0,00	219.656	47,33	100	75.345	37,54	81.882	28,05
<i>Doanh thu vật liệu xây dựng</i>	180.317	88,25	235.345	50,72	30,52	125.366	62,46	192.784	66,03
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	15.016	7,35	8.796	1,90	-41,42	7.821	3,75	17.025	5,83
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	8.990	4,40	250	0,05	-97,22	161	0,08	259	0,09
Tổng cộng	204.323	100	464.046	100	127,11	208.694	100	291.950	100

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC soát xét bán niên 2025 và BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

Tổng doanh thu của BIG đã có sự tăng trưởng mạnh mẽ từ năm 2023 sang năm 2024 và có dấu hiệu khả quan trong 9 tháng đầu năm 2025. Cụ thể, tổng doanh thu tăng từ 204,32 tỷ đồng (2023) lên 464,05 tỷ đồng (2024), tương đương mức tăng 127,11%, cho thấy sự chuyển mình vượt bậc trong hoạt động kinh doanh. Mặc dù Bất động sản là ngành nghề kinh doanh chính của BIG, doanh thu từ mảng này trong giai đoạn 2023-2024 chỉ là phụ do không phát sinh đều đặn hằng năm mà chỉ ghi nhận khi có dự án chuyển nhượng hoặc khai thác đạt điều kiện. Trong từng giai đoạn, Ban lãnh đạo ưu tiên tập trung nguồn lực cho các ngành có tính thanh khoản cao và khả năng quay vòng vốn nhanh như thương mại nông sản, đầu tư tài chính và công nghệ, để tối ưu hiệu quả sử dụng vốn, bảo đảm dòng tiền, lợi nhuận cho cổ đông và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định.

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm vẫn là trụ cột của BIG. Năm 2023, toàn bộ doanh thu thuộc hạng mục này là 180,32 tỷ đồng, chiếm 88,25% tổng doanh thu, đến năm 2024, giá trị tăng lên 455,00 tỷ đồng với tỷ trọng chiếm 98,05%. Tuy nhiên, sự thay đổi rõ rệt đến từ cơ cấu sản phẩm: năm 2023 toàn bộ doanh thu hàng hóa đến từ vật liệu xây dựng (180,32 tỷ đồng), trong khi năm 2024, BIG bổ sung thành công mảng nông sản với doanh thu đạt 219,66 tỷ đồng, chiếm 48,28% tổng giá trị hàng hóa, và vật liệu xây dựng đạt 235,35 tỷ đồng, chiếm 50,72%. Như vậy, sự đa dạng hóa sản phẩm đã giúp công ty cải thiện doanh thu từ 0 sản phẩm nông sản (năm 2023) lên gần bằng với mảng vật liệu xây dựng trong năm 2024, tạo nên cấu trúc doanh thu cân đối hơn.

Đối với các nhóm doanh thu phụ khác, doanh thu cung cấp dịch vụ giảm từ 15,02 tỷ đồng (7,35% tổng DT năm 2023) xuống còn 8,80 tỷ đồng (1,90% tổng DT năm 2024), thể hiện sự sụt giảm khoảng 41,42% so với năm trước. Doanh thu kinh doanh bất động sản cũng biến động mạnh khi giảm từ 8,99 tỷ đồng (4,40% năm 2023) xuống chỉ còn 249,60 triệu đồng (0,05% năm 2024), giảm sâu 97,22%. Các dòng phụ này vẫn chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu tổng doanh thu. Trong giai đoạn này, thị trường bất động sản chịu tác động mạnh từ các yếu tố pháp lý, tín dụng bị siết chặt và tâm lý người mua hạn chế đầu tư. Công ty chủ động điều chỉnh kế hoạch, tạm thời thu hẹp quy mô triển khai bất động sản thương mại để hạn chế rủi ro, chỉ duy trì các hoạt động hỗ trợ như đầu tư giữ quỹ đất dài hạn hoặc hợp tác đầu tư.

Dữ liệu của 9 tháng đầu năm 2025 cho thấy xu hướng duy trì doanh thu bán hàng hóa với giá trị 274,67 tỷ đồng (94,08%), cùng với doanh thu cung cấp dịch vụ đạt 17,02 tỷ đồng (5,83%) và kinh doanh bất động sản 258,76 triệu đồng (0,09%). Nhìn chung, BIG tập trung phát triển mảng hàng hóa, với chiến lược đa dạng hóa sản phẩm rõ ràng, đặc biệt thành công trong việc khai thác thị trường nông sản song song với vật liệu xây dựng, là động lực chính cho sự tăng trưởng doanh thu trong giai đoạn qua.

Cơ cấu doanh thu của Công ty với bên liên quan

Bảng 8 - Cơ cấu doanh thu của Công ty với bên liên quan

Doanh thu	Năm 2023		Năm 2024			9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị (đồng)	%DT	Giá trị (đồng)	%DT	% +/- so với 2023	Giá trị (đồng)	%DT
Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.000.000	0,02	3.703.704	0,00	-91,77	10.290.741	0,005

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

Năm 2023, doanh thu với bên liên quan đến từ việc cho thuê văn phòng. Bên liên quan là Công ty cổ phần Bất động sản Bigreal.

Năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025, doanh thu với bên liên quan đến từ việc cho thuê phòng. Bên liên quan là Trần Thị Mưa Thao - Tổng Giám đốc Công ty.

Lợi nhuận gộp:

Bảng 9 - Cơ cấu Lợi nhuận gộp từ năm 2023 đến 30/09/2025

Lợi nhuận gộp	Năm 2023		Năm 2024			6 tháng đầu năm 2025		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị (triệu đồng)	%DT	Giá trị (triệu đồng)	%DT	% +/- so với 2023	Giá trị (triệu đồng)	%DT	Giá trị (triệu đồng)	%DT
Lợi nhuận gộp về bán hàng hóa và thành phẩm	1.446	0,71	22.053	4,75	1.424,65	5.959	2,86	6.827	2,34

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

Lợi nhuận gộp	Năm 2023		Năm 2024			6 tháng đầu năm 2025		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị (triệu đồng)	%DT	Giá trị (triệu đồng)	%DT	% +/- so với 2023	Giá trị (triệu đồng)	%DT	Giá trị (triệu đồng)	%DT
Lợi nhuận gộp về nông sản	0	0,00	18.396	3,96	100	5.008	2,40	5.138	1,76
Lợi nhuận gộp về vật liệu xây dựng	1.446	0,71	3.656	0,79	152,79	951	0,46	1.690	0,58
Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	10.240	5,01	-605	-0,13	-105,91	3.982	1,91	10.447	3,58
Lợi nhuận gộp về kinh doanh bất động sản	-65	-0,03	-127	-0,03	95,64	-28	-0,01	-23	-0,01
Tổng cộng	11.622	5,69	21.321	4,59	83,46	9.914	4,75	17.251	5,91

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC soát xét bán niên 2025 và BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

Lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa và thành phẩm tăng vượt bậc từ khoảng 1,45 tỷ đồng (với tỷ lệ lợi nhuận gộp 0,71%) lên 22,05 tỷ đồng (4,75%), tương đương mức tăng 1.424,65%. Sự cải thiện này chủ yếu xuất phát từ việc công ty mở rộng danh mục sản phẩm, điển hình là bổ sung mảng nông sản, vốn chưa có trong năm 2023. Cụ thể, mảng nông sản ghi nhận lợi nhuận gộp đạt 18,40 tỷ đồng với tỷ lệ 3,96% trong năm 2024 – một kết quả tiêu biểu cho chiến lược đa dạng hóa sản phẩm, tạo thêm nguồn lợi mới cho công ty.

Song song với mảng nông sản, mảng vật liệu xây dựng cũng cho thấy đà tăng, khi lợi nhuận gộp tăng từ 1,45 tỷ đồng (0,71%) lên 3,66 tỷ đồng (0,79%), tương đương mức tăng 152,79%. Mặc dù đà tăng không mạnh như mảng nông sản, nhưng nó cho thấy hiệu quả hoạt động được cải thiện nhẹ so với năm trước.

Ngược lại, lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ chứng kiến sự sụt giảm đáng kể. Trong năm 2023, mảng này ghi nhận 10,24 tỷ đồng với tỷ lệ 5,01%, nhưng năm 2024 trở thành con số âm (-604,79 triệu đồng, -0,13%), giảm khoảng 105,91%. Điều này là do chi phí khấu hao bao gồm các chi phí thi công xây dựng, sửa chữa lớn, mua sắm công cụ dụng cụ. Tương tự, mảng kinh doanh bất động sản duy trì mức lỗ, từ -64,75 triệu đồng năm 2023 xuống -126,68 triệu đồng năm 2024 (tỷ lệ không thay đổi - 0,03% nhưng tổn thất tăng 95,64%).

Tổng thể, mặc dù tổng lợi nhuận gộp của công ty tăng từ 11,62 tỷ đồng (5,69%) lên 21,32 tỷ đồng (4,59%) – tăng 83,46% về giá trị nhưng tỷ lệ lợi nhuận giảm, cho thấy chi phí sản xuất hoặc giá vốn hàng bán tăng. Điều này cho thấy, bên cạnh việc mở rộng mảng hàng hóa, các mảng dịch vụ và bất động sản cần được cải thiện để nâng cao hiệu quả kinh doanh chung của BIG.

10.2. Tài sản

Tài sản cố định hữu hình của BIG tại thời điểm Ngày 31/12/2023; Ngày 31/12/2024; Ngày 30/06/2025 và Ngày 30/09/2025 được thể hiện chi tiết như sau:

Tại ngày 31/12/2023:

Bảng 10 - Giá trị tài sản cố định tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/Nguyên giá (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	36.174.612.182	33.086.707.368	91,46%
1	Nhà cửa vật kiến trúc	31.583.703.091	31.043.974.707	98,29%
2	Máy móc, trang thiết bị	4.590.909.091	2.042.732.661	44,50%
II	Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	
III	Tài sản cố định vô hình	45.352.541.800	45.247.000.000	99,77%
1	Quyền sử dụng đất	45.247.000.000	45.247.000.000	100%
2	Phần mềm máy tính	105.541.800	0	0%
Tổng cộng		81.527.153.982	78.333.707.368	96,08%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của BIG)

Tại ngày 31/12/2024:

Bảng 11 - Giá trị tài sản cố định tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/Nguyên giá (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	32.383.703.091	30.224.789.555	93,33%
1	Nhà cửa vật kiến trúc	32.383.703.091	30.224.789.555	93,33%
2	Máy móc, trang thiết bị	0	0	
II	Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	
III	Tài sản cố định vô hình	45.352.541.800	45.247.000.000	99,77%
1	Quyền sử dụng đất	45.247.000.000	45.247.000.000	100%

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/Nguyên giá (%)
2	Phần mềm	105.541.800	0	0%
Tổng cộng		77.736.244.891	75.471.789.555	97,09%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán của BIG)

Tại ngày 30/06/2025:

Bảng 12 – Danh mục tài sản cố định tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/Nguyên giá
I	Tài sản cố định hữu hình	51.511.312.409	48.312.689.114	93,79%
1	Nhà cửa vật kiến trúc	49.944.930.591	46.798.520.024	93,70%
2	Phương tiện vận tải	1.566.381.818	1.514.169.090	96,67%
II	Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	
III	Tài sản cố định vô hình	64.242.641.800	64.137.100.000	99,84%
1	Quyền sử dụng đất	64.137.100.000	64.137.100.000	100%
2	Phần mềm	105.541.800	0	0%

(Nguồn: Báo cáo tài chính soát xét bán niên 2025 của BIG)

Tại ngày 30/09/2025:

Bảng 13 – Danh mục tài sản cố định tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/Nguyên giá
I	Tài sản cố định hữu hình	51.511.312.409	47.625.329.921	92,46%
1	Nhà cửa vật kiến trúc	49.944.930.591	46.150.320.377	92,40%
2	Phương tiện vận tải	1.566.381.818	1.475.009.544	94,17%
II	Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	
III	Tài sản cố định vô hình	64.902.641.800	64.797.100.000	99,84%

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/Nguyên giá
1	Quyền sử dụng đất	64.797.100.000	64.797.100.000	100,00%
2	Phần mềm	105.541.800	0	0%

(Nguồn: Báo cáo tài chính tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

Chi tiết tài sản:

Bảng 14 - Danh mục tài sản lớn, bất động sản thuộc sở hữu Công ty

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại tại 30/09/2025
1	Quyền sử dụng và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh	21.407.088.327	20.466.379.496
2	Tài sản trên đất tại thửa đất 34 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, TP Lào Cai	33.657.730.591	30.173.978.225
3	Quyền sử dụng đất trên đất tại thửa đất 34 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, TP Lào Cai	45.247.000.000	45.247.000.000
4	Tài sản trên đất tại thửa đất 406 bản đồ số 59 đường Trần Quang Khải, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ	16.287.200.000	15.976.342.152
5	Quyền sử dụng đất trên đất tại thửa đất 406 bản đồ số 59 đường Trần Quang Khải, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ	19.550.100.000	19.550.100.000
6	Phương tiện vận tải và phần mềm	1.671.923.618	1.475.009.544

(Nguồn: BIG)

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/09/2025 là 20.466.379.496 đồng (ngày 31/12/2024: 20.748.592.145 đồng).

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

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

10.3. Thị trường hoạt động

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty chỉ thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty đến thời điểm hiện tại là tại thị trường trong nước.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Tình hình đầu tư và hoạt động của BIG trong giai đoạn 2023–2024 và 9 tháng đầu năm 2025 cho thấy công ty đã tái cơ cấu định hướng kinh doanh rõ rệt, chuyển trọng tâm từ vật liệu xây dựng và bất động sản sang bán hàng hóa và nông sản. Kết quả là doanh thu và lợi nhuận gộp đều tăng mạnh nhưng tập trung cao ở một số mảng mới, tạo ra cả cơ hội tăng trưởng lẫn rủi ro tập trung.

Tình hình đầu tư

Doanh nghiệp đã dịch chuyển trọng tâm đầu tư từ năm 2024 sang mảng nông sản và hàng hóa thành phẩm, thể hiện qua quy mô doanh thu lớn và tỷ trọng cao trong tổng doanh thu. Đến 9 tháng đầu năm 2025, đầu tư vào nông sản được tinh gọn theo hướng lựa chọn phân khúc và thị trường hiệu quả hơn khi doanh thu đạt 81,88 tỷ đồng, chiếm 28,05% nhưng không tăng nóng như năm 2024. Vật liệu xây dựng được duy trì là trụ cột dài hạn với doanh thu 192,78 tỷ đồng (66,03%), phản ánh dòng vốn ổn định và chiến lược ít biến động. Mảng dịch vụ phản ánh chính sách đầu tư theo chiều sâu, tập trung vào năng lực vận hành và gói giá trị gia tăng, thể hiện rõ qua sự phục hồi mạnh trong 9 tháng đầu năm 2025. Bất động sản tiếp tục bị thu hẹp vốn do hiệu quả thấp, nhằm tránh phân tán nguồn lực và rủi ro biên lợi nhuận âm.

Đánh giá hiệu quả đầu tư

Hàng hóa thành phẩm vẫn là điểm tựa doanh thu với 274,66 tỷ đồng trong 9 tháng đầu năm, nhưng hiệu quả đầu tư chịu áp lực khi lợi nhuận gộp chỉ 6,83 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 2,34% trên doanh thu, thấp hơn nhiều so với năm 2024. Mảng nông sản chuyển từ mở rộng sang tối ưu hóa: lợi nhuận gộp 5,14 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 1,76% trên doanh thu, đến từ chính sách sàng lọc danh mục và kiểm soát chi phí logistics để giữ lợi nhuận. Mảng vật liệu xây dựng ghi nhận hiệu quả ổn định với lợi nhuận gộp 1,69 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 0,58% trên doanh thu, do đó Công ty cần tiếp tục thương lượng nguồn hàng đầu vào và dịch chuyển sang sản phẩm có giá trị gia tăng. Mảng dịch vụ chứng minh hiệu quả đầu tư vượt trội khi lợi nhuận gộp là 10,45 tỷ đồng trên doanh thu 17,03 tỷ đồng. Việc lợi nhuận gộp tập trung ở mảng mới (nông sản) làm tăng tỷ lệ rủi ro do biến động giá nông sản và chiết khấu bán hàng.

Hiệu quả sản xuất kinh doanh theo mảng

Tổng lợi nhuận gộp 9 tháng đầu năm 2025 đạt 17,25 tỷ đồng với tỷ lệ trên doanh thu là 5,91%, cao hơn 6 tháng đầu năm 2025 (4,75%) và năm 2024 (4,59%), cho thấy năng lực kinh doanh đã cải thiện về chất lượng. Hàng hóa thành phẩm duy trì sản lượng và doanh thu lớn, nhưng biến cơ hẹp phản ánh áp lực giá vốn và cạnh tranh; trọng tâm kinh doanh cần chuyển sang quản trị tồn kho, tối ưu chuỗi cung ứng và cơ cấu giá. Nông sản vẫn đóng vai trò đa dạng hóa nguồn thu, hiệu quả kinh doanh hướng vào kiểm soát hao hụt và chọn khách hàng/đơn hàng có tỷ lệ lợi nhuận trên doanh thu tốt để tránh kéo giảm kết quả kinh doanh chung. Vật liệu xây dựng cho thấy quy mô ổn định, tỷ lệ lợi nhuận trên doanh thu tăng nhẹ trong 9 tháng đầu năm 2025, phù hợp với chiến lược đơn hàng dài hạn. Dịch vụ bật tăng mạnh cả doanh thu và lợi nhuận gộp, khẳng định hiệu quả kinh doanh cao và khả năng lan tỏa giá trị sang các mảng chính. Bất động sản không tạo đóng góp tích cực; việc duy trì mức hoạt động tối thiểu giúp bảo toàn hiệu quả chung và tập trung nguồn lực cho các mảng có hiệu quả cao.

10.5. Các hợp đồng lớn

Bảng 15 - Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

TT	Đối tác	Hợp đồng	Nội dung hợp đồng/Sản phẩm	Giá trị hợp đồng (đồng)	Thời điểm kí hợp đồng	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ ⁽³⁾
I HỢP ĐỒNG ĐẦU RA							
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI PHÁT VINA	Hợp đồng kinh tế số 2006/2025/HĐMB/BIG-ĐPVINA	Thương mại/ cà phê nhân xô	37.344.000.000	20/06/2025	2025	Không
2	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ VÀ TỰ ĐỘNG HOÁ CÔNG NGHIỆP	Hợp đồng kinh tế số 1006/2025/HĐKT/BIG-IDMEA	Thương mại/ vật liệu xây dựng	16.156.800.000	10/06/2025	2025	Không
3	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ VÀ TỰ ĐỘNG HOÁ CÔNG NGHIỆP	Hợp đồng kinh tế số 0907/2025/HĐKT/BIG-IDMEA	Thương mại/ vật liệu xây dựng	5.398.873.480	09/07/2025	2025	Không
4	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ VÀ TỰ ĐỘNG HOÁ CÔNG NGHIỆP	Hợp đồng kinh tế số 2304/2025/HĐKT/BIG-IDMEA	Thương mại/ vật liệu xây dựng	4.882.633.800	23/04/2025	2025	Không
5	CÔNG TY TNHH TM - XD ĐẠI PHÁT	Hợp đồng kinh tế số 1906/2025/HĐKT/BIG-DPHAT	Thương mại/ vật liệu xây dựng	4.775.367.905	19/06/2025	2025	Không

⁽³⁾ Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành.

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

TT	Đối tác	Hợp đồng	Nội dung hợp đồng/Sản phẩm	Giá trị hợp đồng (đồng)	Thời điểm kí hợp đồng	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ ⁽³⁾
6	CÔNG TY TNHH TM - XD ĐẠI PHÁT	Hợp đồng kinh tế số 2812/2024/HĐKT/BIG-DPHAT	Thương mại/ vật liệu xây dựng	4.199.648.860	28/12/2024	2024-2025	Không
7	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ VÀ TỰ ĐỘNG HOÁ CÔNG NGHIỆP	Hợp đồng kinh tế số 0205/2025/HĐKT/BIG-IDMEA	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.683.680.000	02/05/2025	2025	Không
8	CÔNG TY TNHH TM - XD ĐẠI PHÁT	Hợp đồng kinh tế số 1304/2025/HĐKT/BIG-DPHAT	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.651.582.276	13/04/2025	2025	Không
9	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ VÀ TỰ ĐỘNG HOÁ CÔNG NGHIỆP	Hợp đồng kinh tế số 2307/2025/HĐKT/BIG-IDMEA	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.422.276.000	23/07/2025	2025	Không
10	CÔNG TY TNHH TM - XD ĐẠI PHÁT	Hợp đồng kinh tế số 2006/2025/HĐKT/BIG-DPHAT	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.346.353.780	20/06/2025	2025	Không
11	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ VÀ TỰ ĐỘNG HOÁ CÔNG NGHIỆP	Hợp đồng kinh tế số 2004/2025/HĐKT/BIG-IDMEA	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.156.178.606	20/04/2025	2025	Không
12	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ VÀ TỰ ĐỘNG HOÁ	Hợp đồng kinh tế số 0306/2025/HĐKT/BIG-IDMEA	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.065.201.370	03/06/2025	2025	Không

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

TT	Đối tác	Hợp đồng	Nội dung hợp đồng/Sản phẩm	Giá trị hợp đồng (đồng)	Thời điểm kí hợp đồng	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ ⁽¹⁾
	CÔNG NGHIỆP						
13	CÔNG TY TNHH TM - XD ĐẠI PHÁT	Hợp đồng kinh tế số 1906/2025/HĐKT/BIG-DPHAT	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.062.039.310	19/06/2025	2025	Không
14	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ VÀ TỰ ĐỘNG HOÁ CÔNG NGHIỆP	Hợp đồng kinh tế số 0107/2025/HĐKT/BIG-IDMEA	Thương mại/ vật liệu xây dựng	2.954.905.030	01/07/2025	2025	Không
15	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ VÀ TỰ ĐỘNG HOÁ CÔNG NGHIỆP	Hợp đồng kinh tế số 1009/2025/HĐKT/BIG-IDMEA	Thương mại/ vật liệu xây dựng	2.602.917.061	10/09/2025	2025	Không
II	HỢP ĐỒNG ĐẦU VÀO						
1	CÔNG TY CỔ PHẦN TMDV TNB	Hợp đồng kinh tế số 2506/HĐKT/TNB-BIG	Thương mại/ nông sản	73.600.000.000	25/06/2025	2025	Không
2	CÔNG TY CỔ PHẦN TMDV TNB	Hợp đồng kinh tế số 20.06/2025/HĐMB	Thương mại/ nông sản	35.232.000.000	20/06/2025	2025	Không
3	CÔNG TY CỔ PHẦN TMDV TNB	Hợp đồng kinh tế số 22.09/2025/HĐKT/TNB-BIG	Thương mại/ nông sản	5.221.125.000	22/09/2025	2025	Không
4	CÔNG TY CỔ PHẦN M.A.P GLOBAL	Hợp đồng kinh tế số 18042025/HĐKT/MAP-BIG	Thương mại/ vật liệu xây dựng	4.882.144.634	18/04/2025	2025	Không

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

TT	Đối tác	Hợp đồng	Nội dung hợp đồng/Sản phẩm	Giá trị hợp đồng (đồng)	Thời điểm kí hợp đồng	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ ⁽³⁾
5	CÔNG TY CỔ PHẦN M.A.P GLOBAL	Hợp đồng kinh tế số 2003/2025/HĐKT/MAP-BIG	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.630.612.288	20/03/2025	2025	Không
6	CÔNG TY CỔ PHẦN M.A.P GLOBAL	Hợp đồng kinh tế số 2102/2025/HĐKT/MAP-BIG	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.630.527.560	21/02/2025	2025	Không
7	CÔNG TY CỔ PHẦN M.A.P GLOBAL	Hợp đồng kinh tế số 2904/2025/HĐKT/MAP-BIG	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.669.388.800	29/04/2025	2025	Không
8	CÔNG TY CỔ PHẦN M.A.P GLOBAL	Hợp đồng kinh tế số 0502/2025/HĐKT/MAP-BIG	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.599.324.432	05/02/2025	2025	Không
9	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÚC ÁP LỰC IDCAST VIỆT NAM	Hợp đồng kinh tế số 1807/2025/HĐKT/BIG-IDCAST	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.765.031.600	18/07/2025	2025	Không
10	CÔNG TY CỔ PHẦN M.A.P GLOBAL	Hợp đồng kinh tế số 1807/2025/HĐKT/MAP-BIG	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.372.597.800	18/07/2025	2025	Không
11	CÔNG TY CỔ PHẦN M.A.P GLOBAL	Hợp đồng kinh tế số 2006/2025/HĐKT/MAP-BIG	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.195.714.600	20/06/2025	2025	Không
12	CÔNG TY CỔ PHẦN M.A.P GLOBAL	Hợp đồng kinh tế số 1905/2025/HĐKT/MAP-BIG	Thương mại/ vật liệu xây dựng	3.361.119.300	19/05/2025	2025	Không
13	CÔNG TY CỔ PHẦN	Hợp đồng kinh tế số 1806/2025/HĐKT/MAP-	Thương mại/ vật	3.269.189.715	18/06/2025	2025	Không

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

TT	Đối tác	Hợp đồng	Nội dung hợp đồng/Sản phẩm	Giá trị hợp đồng (đồng)	Thời điểm kí hợp đồng	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ ⁽³⁾
	M.A.P GLOBAL	BIG	liệu xây dựng				
14	CÔNG TY CỔ PHẦN TMDV TNB	Hợp đồng kinh tế số 24.09/2025/HĐKT/TNB-BIG	Thương mại/ nông sản	3.017.658.000	24/09/2025	2025	Không
15	CÔNG TY CỔ PHẦN TMDV TNB	Hợp đồng kinh tế số 04.08/2025/HĐKT/TNB-BIG	Thương mại/ nông sản	2.947.956.871	04/08/2025	2025	Không

(Nguồn: BIG)

Điều khoản quan trọng khác của các hợp đồng: không có.

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 16 - Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

TT	Khách hàng/Nhà cung cấp lớn	Tỷ lệ GTGD/ DTT ⁽⁴⁾			Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ ⁽⁵⁾
		Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu 2025			
I	KHÁCH HÀNG LỚN						
1	CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ VÀ TỰ ĐỘNG HOÁ CÔNG NGHIỆP	35,40%	29,83%	25,69%	2023-2025	Vật liệu xây dựng	Không
2	CÔNG TY CỔ PHẦN MA-SBTC	19,20%	0%	0%	2023	Vật liệu xây dựng	Không
3	CÔNG TY TNHH OPMEC	7,72%	7,82%	4,63%	2023-2025	Vật liệu xây dựng	Không
4	CÔNG TY CỔ PHẦN VẬN TẢI ĐÔNG THÀNH	7,38%	2,86%	0%	2023-2024	Vật liệu xây dựng	Không
5	CÔNG TY CỔ PHẦN FALCON HOLDINGS VIỆT	6,82%	0%	0%	2023	Vật liệu	Không

⁽⁴⁾ Tỷ lệ giá trị giao dịch trên doanh thu thuần của Công ty

⁽⁵⁾ Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, cổ đông lớn của Tổ Chức Phát Hành

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

TT	Khách hàng/Nhà cung cấp lớn	Tỷ lệ GTGD/ DTT ⁽⁴⁾			Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ ⁽⁵⁾
		Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu 2025			
	NAM					xây dựng	
6	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MẠI GIA HỒNG PHÁT	5,34%	0%	0%	2023	Vật liệu xây dựng	Không
7	CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC TÀI SẢN AN HƯNG	4,55%	0%	0%	2023	Dịch vụ (bất động sản)	Không
8	CÔNG TY TNHH NAM SƠN GLOBAL	4,43%	0%	0%	2023	Vật liệu xây dựng	Không
9	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI QUỐC TẾ PHẠM LÊ	0%	22,79%	0%	2024	Nông sản	Không
10	CÔNG TY TNHH TM DV HTH LOGISTICS	0%	11,04%	0%	2024	Nông sản	Không
11	CÔNG TY TNHH CELINE VIETNAM	0%	6,29%	0%	2024	Nông sản	Không
12	CÔNG TY CỔ PHẦN SAKA	0%	5,00%	3,78%	2024-2025	Vật liệu xây dựng	Không
13	CÔNG TY TNHH ĐẮC LỘC	0%	4,95%	11,96%	2024-2025	Vật liệu xây dựng	Không
14	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI PHÁT VINA	0%	4,78%	22,06%	2024-2025	Nông sản	Không
15	CÔNG TY TNHH TM - XD ĐẠI PHÁT	0%	0%	8,00%	2025	Vật liệu xây dựng	Không
II	NHÀ CUNG CẤP LỚN						
1	CÔNG TY CP M.A.P GLOBAL	27,53%	10,44%	22,65%	2023-2025	Vật liệu xây dựng	Không
2	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỨC ÁP LỰC IDCAST VIỆT NAM	18,85%	8,98%	13,23%	2023-2025	Vật liệu xây dựng	Không
3	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐÔNG HẢI SG	13,55%	0%	0%	2023	Vật liệu xây dựng	Không

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

TT	Khách hàng/Nhà cung cấp lớn	Tỷ lệ GTGD/ DTT ⁽⁴⁾			Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ ⁽⁵⁾
		Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu 2025			
4	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI JELKA	7,48%	0%	0%	2023	Vật liệu xây dựng	Không
5	CÔNG TY CỔ PHẦN SACONS	7,47%	4,83%	0%	2023-2024	Vật liệu xây dựng	Không
6	CÔNG TY CỔ PHẦN HANALI	6,23%	0%	0%	2023	Vật liệu xây dựng	Không
7	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THƯƠNG MẠI ĐÔNG Á	3,50%	0%	0%	2023	Vật liệu xây dựng	Không
8	CÔNG TY CP FITRAN INVEST	2,94%	0%	0%	2023	Vật liệu xây dựng	Không
9	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VY NGÂN	2,91%	0%	0%	2023	Vật liệu xây dựng	Không
10	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ NÔNG SẢN SẠCH VIỆT NAM	0%	25,56%	0%	2024	Nông sản	Không
11	CÔNG TY TNHH TRẦN PHÁT STEEL	0%	9,28%	16,62%	2024-2025	Vật liệu xây dựng	Không
12	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG KIẾN TRÚC SGG	0%	7,75%	0%	2024	Vật liệu xây dựng	Không
13	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XNK AN LỘC PHÁT ĐẮK LẮK	0%	5,29%	0%	2024	Nông sản	Không
14	CÔNG TY TNHH CƯỜNG TÍN LỘC	0%	5,18%	0%	2024	Nông sản	Không
15	CÔNG TY CỔ PHẦN TMDV TNB	0%	3,68%	17,53%	2024-2025	Nông sản	Không

(Nguồn: BIG)

10.7. Vị thế của Tổ Chức Phát Hành trong ngành

Vị thế của Công ty trong ngành

BIG đang khẳng định vị thế trong các lĩnh vực bất động sản, thương mại và tài chính, với mô hình kinh doanh đa ngành giúp công ty tạo lợi thế cạnh tranh và tối ưu hóa doanh thu. Trong từng mảng hoạt động, BIG có những điểm mạnh nổi bật, giúp công ty duy trì sức ảnh hưởng trên thị trường.

Trong lĩnh vực bất động sản, BIG sở hữu và vận hành hệ thống khách sạn, căn hộ dịch vụ tại các thành phố lớn như TP Hồ Chí Minh, Hà Nội, Lào Cai, Tây Ninh và Cần Thơ. Công ty tập trung vào phân khúc lưu trú dài hạn và du lịch, tận dụng sự phục hồi của ngành du lịch và sự gia tăng nhu cầu nhà ở tại các khu đô thị phát triển. Mô hình quản lý khách sạn của BIG được tối ưu hóa để nâng cao trải nghiệm khách hàng, tạo khác biệt so với các đối thủ cạnh tranh trong nước. Dù thị trường bất động sản có sự điều chỉnh, vị thế của BIG vẫn vững chắc nhờ danh mục tài sản đa dạng và chiến lược vận hành hiệu quả.

Trong thương mại, đặc biệt là mảng nông sản, BIG đang mở rộng hoạt động xuất khẩu, với trọng tâm là sầu riêng và cà phê thô. Doanh thu từ nông sản năm 2024 đạt 260 tỷ đồng, cho thấy sự gia tăng nhanh chóng về thị phần. Công ty đang tận dụng ưu thế của Việt Nam trong lĩnh vực nông sản, với mùa vụ luân phiên giữa các vùng giúp đảm bảo nguồn cung quanh năm. BIG thiết lập mạng lưới thu mua mạnh, hợp tác với các đơn vị xuất khẩu lớn sang Trung Quốc, giúp công ty giữ vững vị thế trong ngành. Dù thị trường nông sản có sự cạnh tranh từ các quốc gia như Thái Lan, BIG có lợi thế về vòng quay vốn nhanh và khả năng thanh toán tối ưu, giúp công ty duy trì hiệu quả tài chính.

Vật liệu xây dựng cũng là một lĩnh vực then chốt, với sự phục hồi của ngành xây dựng và đầu tư hạ tầng. BIG cung cấp xi măng, thép, gạch, tận dụng nhu cầu trong nước để mở rộng phân phối. Công ty có quan hệ hợp tác với các nhà sản xuất lớn, giúp đảm bảo nguồn hàng ổn định, giá cả cạnh tranh. Dù ngành xây dựng chưa đạt mức tăng trưởng mạnh trong năm 2025, BIG vẫn duy trì vị thế là một trong những nhà cung cấp vật liệu chủ lực.

Từ góc nhìn nội bộ, Công ty đánh giá rằng BIG hiện đang nằm trong nhóm doanh nghiệp quy mô trung bình so với mặt bằng chung của các doanh nghiệp hoạt động trong cùng lĩnh vực khách sạn – nông sản – vật liệu xây dựng và dịch vụ kinh doanh liên quan. Do đặc thù ngành đa lĩnh vực và sự phân mảnh của thị trường, Công ty không có đủ dữ liệu thống kê toàn ngành để đưa ra các so sánh tuyệt đối về thị phần hoặc mức độ cạnh tranh.

Triển vọng phát triển của ngành

BIG đang hoạt động trong bất động sản, thương mại và tài chính, những lĩnh vực chịu ảnh hưởng mạnh mẽ từ thị trường toàn cầu và xu hướng kinh tế trong nước. Triển vọng phát triển của ngành trong giai đoạn 2025 trở đi được định hình bởi hai yếu tố chính: sự biến động của thị trường thế giới và các động lực tăng trưởng từ nền kinh tế Việt Nam.

- Các yếu tố từ thị trường thế giới:

Xu hướng thương mại toàn cầu

Thị trường xuất khẩu nông sản của Việt Nam, đặc biệt là sầu riêng và cà phê thô, đang có nhiều cơ hội mở rộng nhờ sự gia tăng nhu cầu từ các nền kinh tế lớn như Trung Quốc, EU và Mỹ. Trung Quốc tiếp tục là thị trường tiêu thụ sầu riêng hàng đầu, với nhu cầu ngày càng tăng từ tầng lớp trung lưu. Trong khi đó, EU và Mỹ đang dịch chuyển sang tiêu thụ nhiều hơn các sản phẩm cà phê chất lượng cao, tạo cơ hội cho BIG khai thác phân khúc cà phê thô và chế biến sâu.

Chuyển động của thị trường bất động sản quốc tế

Thị trường bất động sản toàn cầu đang có sự điều chỉnh sau giai đoạn biến động từ 2023-2024. Các nền kinh tế lớn đang bắt đầu nới lỏng chính sách tiền tệ, có thể giúp giảm chi phí vay vốn,

thúc đẩy đầu tư vào hạ tầng và xây dựng. Điều này có thể tạo hiệu ứng tích cực cho thị trường Việt Nam, đặc biệt là phân khúc bất động sản du lịch và lưu trú.

Tác động từ chính sách tài chính quốc tế

Sự điều chỉnh của lãi suất và chính sách tiền tệ từ các ngân hàng trung ương lớn như Fed (Mỹ) và Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB) có thể ảnh hưởng đến dòng vốn đầu tư vào các thị trường mới nổi, bao gồm Việt Nam. Nếu lãi suất tại các nền kinh tế phát triển giảm, các quỹ đầu tư có thể chuyển sang thị trường Việt Nam, tạo điều kiện thuận lợi cho BIG trong việc mở rộng đầu tư tài chính.

Các yếu tố trong nước:

Sự phục hồi của thị trường nội địa

Việt Nam đang có những chính sách hỗ trợ nền kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực xuất khẩu nông sản và đầu tư vào hạ tầng. Chính phủ đang đẩy mạnh các chương trình hỗ trợ doanh nghiệp xuất khẩu, giúp BIG có thể tận dụng ưu đãi thuế, nguồn tín dụng và sự cải thiện về thủ tục thương mại.

Phát triển hạ tầng và đô thị hóa

Tốc độ đô thị hóa của Việt Nam tiếp tục gia tăng, đặc biệt tại các thành phố lớn như TP Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng. Điều này mở ra cơ hội cho BIG trong lĩnh vực bất động sản lưu trú và thương mại, khi nhu cầu về căn hộ dịch vụ và khách sạn vẫn duy trì ở mức cao.

Sự ổn định của thị trường tài chính

Thị trường tài chính Việt Nam đang có dấu hiệu ổn định hơn sau giai đoạn biến động. Các chính sách kiểm soát lạm phát và điều hành lãi suất hợp lý giúp doanh nghiệp có thể tiếp cận nguồn vốn tốt hơn. Điều này hỗ trợ BIG trong hoạt động M&A và đầu tư vào các doanh nghiệp tiềm năng.

Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

Định hướng phát triển của Công ty trong năm 2025

BIG đặt mục tiêu tăng trưởng bền vững, tối ưu hóa hoạt động trong các lĩnh vực thương mại (nông sản, vật liệu xây dựng) và bất động sản (cho thuê, lưu trú). Năm 2025 sẽ là thời điểm công ty mở rộng thị phần, nâng cao hiệu suất tài chính và tận dụng xu hướng thị trường để củng cố vị thế cạnh tranh.

Mục tiêu kinh doanh năm 2025 của Công ty:

- Tiếp tục mở rộng hệ thống chi nhánh và văn phòng đại diện tại các tỉnh, thành trọng điểm nhằm khẳng định vị thế thương hiệu BIG trên toàn quốc.
- Đẩy mạnh phát triển mảng đầu tư bất động sản, với trọng tâm là các dự án do BIG trực tiếp đầu tư hoặc hợp tác đầu tư trên cả ba miền Bắc – Trung – Nam.
- Nâng cao năng lực tài chính và quản trị, tập trung vào việc tái cấu trúc dòng vốn, kiểm soát chi phí hiệu quả, tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận bền vững.

- Đầu tư vào công nghệ số, triển khai các giải pháp chuyển đổi số trong quản lý, vận hành doanh nghiệp và tiếp cận khách hàng.
- Gia tăng giá trị cổ phiếu BIG, củng cố niềm tin của cổ đông và nhà đầu tư thông qua chiến lược kinh doanh minh bạch và ổn định.

Kế hoạch phát triển lĩnh vực cốt lõi:

- Bất động sản: Ưu tiên phát triển các dự án có pháp lý rõ ràng, quy mô vừa và lớn tại các đô thị đang phát triển. Tập trung vào mô hình tòa nhà phức hợp (văn phòng, khách sạn, căn hộ dịch vụ) – là thế mạnh của BIG.
- Đầu tư tài chính: Mở rộng hợp tác với các tổ chức tài chính để đa dạng hóa nguồn vốn và đầu tư vào các tài sản sinh lời cao.
- Dịch vụ quản lý và vận hành bất động sản: Tăng cường năng lực quản lý nội bộ, hướng đến cung cấp dịch vụ cho các dự án bên ngoài hệ sinh thái của BIG.

Định hướng chiến lược cho năm 2026:

- Trở thành tập đoàn đầu tư đa ngành, lấy bất động sản làm trụ cột, đồng thời phát triển thêm các lĩnh vực tiềm năng khác như tài chính, công nghệ, giáo dục.
- Hoàn thành việc đăng ký niêm yết chứng khoán (tùy theo điều kiện phù hợp), nâng tầm thương hiệu và tăng mức độ minh bạch tài chính.
- Xây dựng hệ sinh thái BIG GROUP toàn diện, kết nối giữa đầu tư – phát triển dự án – vận hành – tài chính – khách hàng.

Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành và xu thế chung trên thế giới

Định hướng phát triển của BIG trong năm 2025 nhìn chung phù hợp với xu thế chung của ngành và diễn biến thị trường toàn cầu, đặc biệt trong lĩnh vực thương mại nông sản, vật liệu xây dựng và bất động sản lưu trú.

Về thương mại nông sản, BIG tập trung vào mở rộng xuất khẩu sầu riêng và cà phê thô, một hướng đi hoàn toàn phù hợp với nhu cầu ngày càng cao của thị trường quốc tế. Trung Quốc vẫn là thị trường nhập khẩu lớn nhất đối với sầu riêng, và Việt Nam đang có lợi thế về cung ứng nhờ mùa vụ trái dài. Cà phê thô, đặc biệt cà phê chất lượng cao, đang ngày càng được ưa chuộng tại EU và Mỹ, mở ra cơ hội tăng trưởng bền vững. BIG tận dụng xu hướng này bằng cách tối ưu hóa chuỗi cung ứng, kiểm soát chất lượng để tăng sức cạnh tranh. Đây là hướng đi đồng bộ với định hướng ngành nông nghiệp Việt Nam trong việc nâng cao giá trị xuất khẩu.

Với vật liệu xây dựng, BIG đang mở rộng kinh doanh xi măng, thép và gạch, phù hợp với sự phục hồi của ngành xây dựng và đầu tư hạ tầng. Chính phủ Việt Nam đang khuyến khích phát triển cơ sở hạ tầng, đô thị hóa tại các tỉnh thành lớn, tạo điều kiện thuận lợi cho nhu cầu vật liệu xây dựng. Ngoài ra, trên thị trường toàn cầu, việc đầu tư vào các dự án bền vững, vật liệu xanh đang được chú trọng, và BIG có thể tận dụng xu hướng này để mở rộng danh mục sản phẩm.

Trong bất động sản lưu trú, BIG hướng đến tối ưu hóa vận hành khách sạn và căn hộ dịch vụ, tận dụng sự phục hồi của ngành du lịch sau giai đoạn khó khăn. Việt Nam đang đón lượng khách quốc

tế ngày càng lớn, và nhu cầu lưu trú dài hạn của chuyên gia nước ngoài tại các thành phố lớn vẫn duy trì ổn định. BIG có thể điều chỉnh chiến lược giá, nâng cao tiện ích và tối ưu mô hình quản lý để tăng hiệu suất kinh doanh, đồng bộ với sự phát triển của ngành du lịch.

10.8. Hoạt động marketing

Hoạt động marketing luôn được Ban lãnh đạo Công ty đặc biệt chú trọng. Công ty tập trung thực hiện quảng bá thương hiệu thông qua các phương tiện như: website, truyền thông báo chí... nhằm định vị hình ảnh và sản phẩm của Công ty đối với khách hàng, không ngừng củng cố thương hiệu nhằm đưa BIG trở thành một doanh nghiệp uy tín, chuyên nghiệp và chất lượng. Bên cạnh đó Công ty cũng chú trọng đến việc áp dụng chiến lược marketing cho từng thị trường, từng khu vực bằng việc đưa ra các chính sách củng cố thị trường hiện tại, phát triển mở rộng thị trường mới để xác định đối thủ cạnh tranh và thị phần cung cấp.

Đồng thời, với hoạt động kinh doanh, Công ty luôn đảm bảo thực hiện tốt chính sách hậu mãi, chăm sóc khách hàng, thu thập thông tin và lắng nghe ý kiến đóng góp của khách hàng, nhằm củng cố, duy trì mối quan hệ với những khách hàng lâu năm, truyền thống. Các sản phẩm và những tòa nhà công ty cho thuê làm văn phòng hiện nay của Công ty đã đạt được những tiêu chuẩn về chất lượng, đa dạng về kiểu dáng, mẫu mã,... có thể đáp ứng một cách linh hoạt theo yêu cầu cụ thể của từng đối tác khách hàng.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

BIG xác định bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ là một phần quan trọng trong chiến lược phát triển doanh nghiệp, đặc biệt trong các lĩnh vực bất động sản, thương mại, tài chính và công nghệ. Công ty đang thực hiện các thủ tục để đăng ký nhãn hiệu thương mại, phát minh sáng chế và bảo hộ bản quyền nhằm bảo vệ tài sản trí tuệ và tạo lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

Logo của Công ty hiện tại như sau:



Logo của Công ty là sự kết hợp của các ký tự viết tắt tên Công ty và mã Công ty, được ôm trọn bởi thái cực đồ và tạo hình như đồng tiền xu. Tổng thể thiết kế tại nên sự hài hòa, vững chắc, đơn giản nhưng thể hiện đầy đủ sứ mệnh và tầm nhìn phát triển trong hiện tại cũng như tương lai của Công ty. Trong đó, biểu tượng thái cực đồ mang ý nghĩa triết học phương Đông về thuyết âm dương, là sự hòa hợp cân bằng bền vững nội tại của từng bộ phận, hoạt động và cả tổng thể Công ty. Đồng tiền xu là biểu tượng tiền tệ, thể hiện sự may mắn, sung túc, là sứ mệnh kiến tạo cộng đồng thịnh vượng của Công ty.

Về màu sắc: màu chính của logo được lấy cảm hứng từ màu xanh Emerald của đá quý ngọc lục bảo - 01 loại đá quý cổ xưa đã từng được sử dụng như một đơn vị tiền tệ để trao đổi ở Babylon từ năm 2000 TCN. Màu xanh lục là màu của sự sống, đổi mới, thiên nhiên và năng lượng, gắn liền với ý

nghĩa của sự phát triển và không ngừng đổi mới, cân bằng, hài hòa và an toàn. Màu xanh còn gắn liền với tiền bạc, tài chính, ngân hàng.

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Công ty sử dụng phần mềm kế toán Misa, phần mềm quản lý khách sạn Blue Jay, phần mềm/ứng dụng văn phòng... trong hoạt động kinh doanh hàng ngày. Công ty cũng triển khai kết hợp ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) vào công tác quản lý hàng ngày để tối ưu hóa quy trình thu mua, vận chuyển và bảo quản nông sản, đặc biệt là sầu riêng và cà phê thô.

BIG đang lên kế hoạch đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong các lĩnh vực bất động sản, thương mại và tài chính nhằm tối ưu hóa hiệu suất hoạt động, nâng cao khả năng cạnh tranh và thích ứng với xu hướng thị trường. Công ty sẽ tập trung vào Blockchain, trí tuệ nhân tạo (AI), Big Data và tự động hóa, giúp tối ưu hóa quy trình kinh doanh và nâng cao trải nghiệm khách hàng.

BIG không chỉ tập trung vào ứng dụng công nghệ hiện đại mà còn đẩy mạnh nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới (R&D) nhằm mở rộng hoạt động trong các lĩnh vực bất động sản, thương mại, tài chính và công nghệ. Công ty đang đầu tư mạnh vào các giải pháp công nghệ tiên tiến để tối ưu hóa quy trình kinh doanh, nâng cao hiệu suất hoạt động và tạo ra những sản phẩm đổi mới có tính cạnh tranh cao.

Đánh giá ảnh hưởng của chính sách nghiên cứu và phát triển (R&D) tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty:

Dựa trên đặc thù mô hình kinh doanh của Công ty – bao gồm khách sạn và dịch vụ lưu trú, kinh doanh nông sản, kinh doanh vật liệu xây dựng và mảng môi giới bất động sản đang dự kiến triển khai – BIG xác định hoạt động R&D không tập trung vào công nghệ sản xuất như các doanh nghiệp công nghiệp, mà hướng vào các nghiên cứu phục vụ tối ưu vận hành, dự báo thị trường, nâng cấp chất lượng dịch vụ và chuẩn hóa quy trình kinh doanh. Công ty cho rằng đây là hướng tiếp cận phù hợp với thực tiễn ngành nghề và có tác động trực tiếp đến hiệu quả kinh doanh hàng năm.

Đối với mảng khách sạn và dịch vụ lưu trú

Trong mảng khách sạn – vốn là một trong những trụ cột doanh thu ổn định nhất của BIG – chính sách R&D tập trung vào những nội dung chính sau:

- Nghiên cứu nâng chuẩn dịch vụ và quản trị trải nghiệm khách hàng.
- Tối ưu hóa từng công đoạn vận hành như quy trình nhận phòng/trả phòng, quy trình dọn phòng, kiểm soát tiêu hao vật tư, ứng dụng công nghệ trong đặt phòng và thanh toán.
- Phân tích dữ liệu khách hàng để triển khai các chương trình chăm sóc, quảng cáo và gia tăng tỷ lệ quay lại.
- Nghiên cứu mô hình giá theo mùa nhằm tối ưu giá phòng bình quân và doanh thu trên mỗi phòng có sẵn.

BIG đánh giá rằng những chính sách R&D này tạo ra tác động rõ rệt như:

- Tăng tỷ lệ khách quay lại nhờ sự nhất quán trong chất lượng dịch vụ.
- Cải thiện đánh giá trực tuyến, từ đó nâng khả năng cạnh tranh.

- Nâng giá phòng bình quân theo thời gian nhờ chất lượng vận hành tốt hơn.
- Giảm chi phí vận hành nhờ quy trình hóa và chuẩn hóa từng bước.
- Tối ưu tỷ lệ lấp phòng, đặc biệt ở các điểm du lịch có tính mùa vụ.

Qua đó, R&D đóng vai trò như một động lực giúp mảng khách sạn duy trì tăng trưởng ổn định và cải thiện biên lợi nhuận qua các năm.

Đối với mảng kinh doanh nông sản & vật liệu xây dựng (góp chung)

Do BIG không trực tiếp sản xuất trong hai mảng này, R&D không thiên về công nghệ sản xuất mà tập trung vào:

- Dự báo xu hướng giá theo mùa vụ, biến động cung – cầu và ảnh hưởng của thời tiết, logistics, chính sách điều hành thị trường.
- Phân tích thị trường đầu vào, giúp xác định thời điểm nhập hàng và mức giá phù hợp.
- Xây dựng mô hình dự báo tồn kho tối ưu, giảm nguy cơ “ôm hàng” vào thời điểm giá xuống thấp.
- Nghiên cứu danh mục sản phẩm có nhu cầu thực tế cao và biên lợi nhuận tốt, tránh mở rộng vào sản phẩm có rủi ro biến động giá lớn.
- Phát triển hệ thống cơ sở dữ liệu lịch sử giá giúp nâng độ chính xác trong ra quyết định và xây dựng quy trình báo giá cho khách hàng.

Theo nhận định của BIG, các chính sách trên mang lại tác động trực tiếp đến hiệu quả kinh doanh vì hai ngành này có đặc thù:

- Biến động giá liên tục theo chu kỳ.
- Dễ ảnh hưởng bởi yếu tố thời tiết, chính sách và biến động cung – cầu.

Nhờ vậy, R&D giúp Công ty:

- Giảm thiểu rủi ro lỗ do biến động giá mạnh ở nông sản và vật liệu xây dựng.
- Tối ưu chi phí nhập hàng, nâng biên lợi nhuận trên mỗi đơn vị bán ra.
- Nâng uy tín với khách hàng và đối tác, nhờ khả năng báo giá hợp lý và ổn định hơn so với thị trường.
- Giảm tồn kho rủi ro, cải thiện vòng quay vốn và tăng khả năng thanh khoản tài chính.
- Tăng năng lực cạnh tranh tại thị trường địa phương – nơi khách hàng đánh giá cao yếu tố ổn định và khả năng cung ứng đúng tiến độ.

BIG xem R&D ở mảng này là công cụ quan trọng giúp doanh nghiệp duy trì sự an toàn tài chính và hiệu quả thương mại dài hạn.

Đối với mảng môi giới bất động sản

Hoạt động R&D đối với mảng môi giới bất động sản được triển khai theo các nhóm chính:

- Xây dựng quy trình môi giới chuẩn hóa, từ việc tiếp nhận khách hàng, tư vấn, kiểm chứng pháp lý đến chăm sóc sau bán.
- Ứng dụng CRM để quản trị dữ liệu khách hàng, theo dõi nhu cầu và hành vi đầu tư.
- Phân khúc tệp khách hàng, đặc biệt là nhóm khách tiềm năng đến từ hệ thống khách sạn và các đối tác hiện hữu của BIG.
- Nghiên cứu xu hướng đầu tư, mức độ hấp thụ thị trường, pháp lý dự án và khả năng sinh lời.
- Lựa chọn danh mục sản phẩm phân phối phù hợp, đảm bảo chất lượng và an toàn pháp lý.

Chính sách R&D sẽ giúp cho mảng môi giới bất động sản:

- Tăng chất lượng dịch vụ tư vấn, hạn chế sai sót quy trình.
- Tận dụng tốt tệp khách hàng sẵn có, giảm chi phí tìm kiếm khách hàng mới.
- Tạo lợi thế ngay từ giai đoạn đầu, giúp mô hình nhanh chóng đạt hiệu quả kinh doanh.
- Xây dựng nền tảng dữ liệu và quy trình bài bản, cho phép mở rộng quy mô nhanh trong các năm tiếp theo.

10.11. Chiến lược kinh doanh

BIG đặt mục tiêu tăng trưởng bền vững, tối ưu hóa hoạt động trong các lĩnh vực thương mại (nông sản, vật liệu xây dựng) và bất động sản (cho thuê, lưu trú). Năm 2025 sẽ là thời điểm công ty mở rộng thị phần, nâng cao hiệu suất tài chính và tận dụng xu hướng thị trường để củng cố vị thế cạnh tranh. Sang năm 2026, mục tiêu của Công ty là:

- Trở thành tập đoàn đầu tư đa ngành, lấy bất động sản làm trụ cột, đồng thời phát triển thêm các lĩnh vực tiềm năng khác như tài chính, công nghệ, giáo dục.
- Hoàn thành việc đăng ký niêm yết chứng khoán (tùy theo điều kiện phù hợp), nâng tầm thương hiệu và tăng mức độ minh bạch tài chính.
- Xây dựng hệ sinh thái BIG GROUP toàn diện, kết nối giữa đầu tư – phát triển dự án – vận hành – tài chính – khách hàng.

Về nguồn vốn thực hiện chiến lược kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện lập kế hoạch, nghiên cứu kỹ lưỡng, cân đối nguồn lực tài chính, tập trung đáp ứng đầy đủ và phù hợp các yêu cầu về vốn trong phục vụ quá trình đầu tư, quản lý và vận hành. Công ty đã chuẩn bị các phương án thu xếp vốn, huy động vốn vay ngân hàng, vốn góp từ các cổ đông.

Về nguồn nhân lực dự kiến, Công ty cũng đã lên kế hoạch triển khai về công tác đào tạo, tuyển dụng nhân sự giỏi, phù hợp với tiêu chí yêu cầu, đảm bảo số lượng nhân sự vừa đủ và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực của Công ty.

10.12. Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Công ty không có ngành nghề kinh doanh khác thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định pháp luật.

11. Chính sách đối với người lao động

Tổng số lao động của công ty tính đến ngày 30/09/2025 là 39 nhân sự.

Số lao động bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán là: 20 người.

Bảng 17 - Tình hình lao động của Công ty

STT	Loại hình lao động	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
I	Phân theo trình độ người lao động	20	21	32	39
1	Đại học và Trên Đại học	15	15	20	22
2	Cao đẳng, Trung cấp	5	6	12	17
II	Phân theo giới tính	20	21	32	39
1	Nam	16	16	22	25
2	Nữ	4	5	10	14

(Nguồn: BIG)

Chính sách và công tác đào tạo

Công ty chú trọng đẩy mạnh công tác đào tạo, được tổ chức cả trực tiếp và trực tuyến với nhiều nội dung đa dạng phục vụ trực tiếp cho nhu cầu công việc. Các nội dung đào tạo cơ bản bao gồm:

- Đào tạo nội bộ cho người lao động trong quá trình thử việc. Đối với nhân viên mới, tiếp tục thực hiện đào tạo thông qua công việc thực tế (on-job training) khi cần thiết để bổ sung kiến thức và kỹ năng cho công việc.
- Đào tạo nội bộ cho người lao động trước khi được thăng chức hoặc đào tạo trước khi tiếp nhận công việc mới.

Ngoài ra, Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo định kỳ như: tập huấn phòng cháy chữa cháy, tập huấn an toàn lao động, tập huấn y tế...

Chính sách lương thưởng, phúc lợi cho nhân viên

Chính sách tiền lương

Mức lương Công ty áp dụng trên mức quy định tối thiểu về lương và các chế độ khác theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Mức thu nhập bình quân đầu người của Công ty được đánh giá ở mức cao hơn so với bình quân của các doanh nghiệp cùng ngành cũng như các doanh nghiệp trong khu vực.

Bên cạnh đó, Công ty tổ chức đánh giá và xét nâng lương định kỳ 12 tháng/lần, hoặc đối với cá nhân có đóng góp và thành tích công việc xuất sắc sẽ được đề xuất riêng theo quý (3 tháng/lần) dựa trên cơ sở kết quả đánh giá công việc của từng cá nhân cụ thể.

Chính sách thưởng

Công ty đảm bảo thực hiện chế độ khen thưởng xứng đáng với đóng góp của toàn thể cán bộ nhân viên và người lao động trong Công ty. Ngoài lương tháng 13, Công ty còn nhiều khoản thưởng khác tùy thuộc vào kết quả kinh doanh hàng năm.

Công ty thường xuyên áp dụng khen thưởng đột xuất cho các cá nhân/tập thể hoàn thành tốt nhiệm

vụ được giao hoặc có sự sáng tạo, sáng kiến cải tiến kỹ thuật, cải tiến quy trình, nâng cao chất lượng quản lý và vận hành... làm tăng cao hiệu suất trong công việc.

Công ty có chế độ thưởng khuyến khích cho nhân viên trong các dịp lễ quốc khánh, tết dương lịch, tết âm lịch tùy theo hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Đây là các chính sách mà Công ty đã và đang tăng cường áp dụng, đặc biệt trong giai đoạn Công ty phát triển nhanh chóng như hiện nay.

Chính sách phúc lợi

- Bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế cho CBNV theo Quy định của Nhà nước.
- Bảo hiểm tai nạn 24/24 cho CBNV theo đặc thù công việc.
- Tổ chức khám sức khỏe định kỳ 1 lần/năm cho CBNV
- Thành lập Công đoàn để bảo vệ quyền lợi cho người lao động.
- Thường xuyên tổ chức các buổi sinh hoạt tập thể, team building, ngày hội văn hóa (hội thao, văn nghệ, thi nấu ăn, thi cắm hoa...) tham quan du lịch để giúp toàn thể cán bộ nhân viên thư giãn sau giờ làm việc căng thẳng, tăng cường sự gắn kết và giao lưu học hỏi giữa các phòng ban và các cá nhân trong công ty.

Các chế độ chính sách đãi ngộ, trợ cấp, phúc lợi khác cho người lao động phù hợp với quy chế của công ty và qui định của pháp luật lao động.

Mức thu nhập bình quân

Trong năm 2024, mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty là 12 triệu đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập tương đương với các doanh nghiệp khác trong khu vực.

12. Chính sách cổ tức

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi. Cổ tức được chi trả sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ của Công ty. Sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả. Đại hội đồng Cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của HĐQT, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới.

Bảng 18 - Tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông năm 2022 - 2024

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Vốn điều lệ	Đồng	50.000.000.000	50.000.000.000	150.846.890.000
2	Tỷ lệ cổ tức	%	0%	5,23%	6%
3	Hình thức trả cổ tức		Không trả cổ tức	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	

(Nguồn: BIG)

Công ty đã hoàn tất việc thanh toán cổ tức năm 2023 và năm 2024.

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Năm 2024, Công ty có 01 (một) lần tăng vốn từ phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

13.1. Thông tin về phương án tăng vốn điều lệ

Căn cứ: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 3006/2024/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2024; Nghị quyết số 08/2024/NQ/BIG-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 08/07/2024 và Nghị quyết số 09/2024/NQ/BIG-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 22/07/2024 thông qua việc triển khai phương án chào bán 9.335.000 cổ phiếu riêng lẻ; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 29/07/2024 đã thông qua hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ; Văn bản số 6780/UBCK-QLCB của Ủy ban chứng khoán ngày 09/10/2024 về việc đã nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings; Các thông báo nộp tiền mua cổ phần riêng lẻ ngày 15/10/2024 từ số 01/2024/CV-BIG đến số 08/2024/CV-BIG đã được gửi đến các nhà đầu tư chuyên nghiệp.

Thông tin tình thực thực hiện thực tế như sau:

- Hình thức phát hành: chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
- Loại cổ phiếu phát hành: cổ phiếu phổ thông.
- Số lượng cổ phiếu chào bán: 9.335.000 cổ phiếu.
- Giá phát hành: 10.000 VND/ cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán huy động tính theo mệnh giá: 93.350.000.000 đồng (Chín mươi ba tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).
- Đối tượng chào bán: Chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo danh sách đã được Hội đồng quản trị thông qua.
- Thời gian nộp tiền: Từ ngày 15/10/2024 đến ngày 14/11/2024.

Công ty thực hiện theo phương án phát hành và đã được thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị Quyết của Hội đồng quản trị số 11/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 21/10/2024. Công ty đã lập báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (mã chứng khoán: BIG) số 01/2024/BIG-BC.CBRL ngày 21/10/2024 gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về kết quả đợt chào bán Cổ phiếu riêng lẻ thành công số cổ phiếu là 9.335.000 cổ phiếu. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có Văn bản số 7181/UBCK-QLCB ngày 24/10/2024 về việc đã nhận đầy đủ tài liệu báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của BIG, số lượng cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings chào bán riêng lẻ thành công là 9.335.000 cổ phiếu (đạt 100% số lượng cổ phiếu đã chào bán). Cụ thể:

- Số lượng cổ phiếu được phép chào bán riêng lẻ: 9.335.000 cổ phiếu.
- Giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu đã đăng ký mua và nộp tiền từ ngày 15/10/2024 đến 21/10/2024 là 9.335.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu chưa mua hết 0 cổ phiếu.
- Các nhà đầu tư đã tham gia mua cổ phiếu và nộp đầy đủ tiền.

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phần chào bán cho nhà đầu tư nêu trên bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Toàn bộ số tiền thu về bán cổ phần đã được chuyển vào tài khoản phong tỏa của Công ty mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quận 7 Sài Gòn.

Tổng số vốn tăng thêm từ kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ là 9.335.000 cổ phiếu tương ứng với 93.350.000.000 đồng.

13.2. Tình hình sử dụng vốn

Phương án sử dụng vốn sau phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 3006/2024/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2024 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành. Theo đó, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ của Công ty được sử dụng như sau: Thanh toán các khoản nợ vay tại các tổ chức tín dụng, Thanh toán khoản nợ phát sinh do mua tài sản để tăng quy mô kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2023/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho Hội đồng quản trị Công ty triển khai chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành phù hợp với tình hình hoạt động và kế hoạch đầu tư, kinh doanh của Công ty và tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Hội đồng quản trị Công ty đã có Nghị quyết HĐQT số 09/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 22/07/2024 thông qua chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, cụ thể như sau:

Bảng 19 - Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ

TT	Nội dung	Giá trị dự kiến sử dụng (đồng)	Thời gian giải ngân
1.	Thanh toán các khoản nợ vay tại các tổ chức tín dụng, bao gồm :	48.350.000.000	Dự kiến Quý III/2024 đến Quý I/2025
1.1	Thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 11175/23MN/HĐTD ngày 16/05/2023; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 11175/23MN/HĐTD/PL01 ngày 02/08/2023; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 11175/23MN/HĐTD/PL02 ngày 05/03/2024	34.904.000.000	
1.2	Thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng cho vay số CLC14321-01 ngày 13/03/2024; Hợp đồng cho vay số CLC20120-01 ngày 13/06/2024	13.446.000.000	
2.	Thanh toán khoản nợ phát sinh do mua tài sản để tăng quy mô kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2023/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023	45.000.000.000	
	TỔNG CỘNG	93.350.000.000	

(Nguồn: Nghị quyết HĐQT số 09/2024/NQ/BIG-HĐQT ngày 22/07/2024)

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

Công ty đã sử dụng số vốn huy động được từ đợt phát hành (Tài khoản số 8600001480 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Quận 7 Sài Gòn) cho các hoạt động như sau:

Bảng 20 - Chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ

STT	Nội dung	Phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua (đồng)	Số tiền đã sử dụng thực tế (đồng)	Thời gian giải ngân	Số tiền chưa sử dụng (đồng)
1	Thanh toán khoản nợ phát sinh do mua tài sản để tăng quy mô kinh doanh theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2023/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023 (***)	45.000.000.000	45.000.000.000	25/10/2024	0
2	Thanh toán khoản nợ với Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh (HDBANK) (*)	34.904.000.000	34.904.000.000	28/10/2024 đến 31/12/2024	0
3	Thanh toán khoản nợ với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBANK) (**)	13.446.000.000	13.445.890.000	03/12/2024 đến 12/03/2025	110.000
	TỔNG CỘNG	93.350.000.000	93.349.890.000		110.000

(Nguồn: Báo cáo kiểm toán độc lập số 49/2025/BCKT – CPAMB1 ngày 08/09/2025 về tình hình sử dụng vốn góp của chủ sở hữu đợt tăng vốn 93,35 tỷ đồng ngày 24/10/2024)

(*) Giấy báo nợ của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hàng Xanh chuyển trả gốc vay, chi tiết như sau:

STT	Ngày	Số tiền (đồng)
1	28/10/2024	13.897.657.387
2	30/10/2024	4.472.558.746
3	31/12/2024	693.403.000
4	31/12/2024	15.840.380.867
Cộng		34.904.000.000

(**) Giấy báo nợ của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh chuyển trả gốc vay, chi tiết như sau:

STT	Ngày	Số tiền (đồng)
1	03/12/2024	2.106.902.160
2	03/12/2024	600.000.000
3	04/12/2024	2.000.000.000
4	05/12/2024	333.491.552
5	05/12/2024	1.918.984.010
6	05/12/2024	1.554.682.970
7	06/12/2024	500.000.000
8	06/12/2024	1.431.829.308
9	12/03/2025	3.000.000.000
Cộng		13.445.890.000

Ngày 19/11/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ra Nghị quyết số 1911/2025/NQ/BIG-HĐQT về việc điều chỉnh mục đích sử dụng của số tiền 110.000 đồng chưa được sử dụng. Mục đích sử dụng mới là: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(***) Giấy báo nợ ngày 25/10/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quận 7 Sài Gòn thanh toán tiền chuyển nhượng QSD Đất với giá trị 45 tỷ đồng.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành

Cho đến ngày phát hành Bản cáo bạch này, Tổ Chức Phát Hành không có những cam kết nhưng chưa thực hiện mà có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty như Hợp đồng thuê sử dụng đất, Trái phiếu chưa đáo hạn, các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Phát Hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Công ty không có nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

16. Thông tin về cam kết của Tổ Chức Phát Hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Cho đến ngày phát hành Bản cáo bạch này, Công ty cam kết “không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích” theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số

54/2019/QH14 được Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 21 - Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất, kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm	30/06/2025	30/09/2025
Tổng giá trị tài sản (triệu đồng)	191.257	359.030	87,72%	364.230	351.274
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	59.893	163.047	172,23%	165.292	166.643
Doanh thu thuần (triệu đồng)	204.300	464.046	127,14%	208.694	291.950
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (triệu đồng)	2.493	11.548	363,26%	2.819	4.633
Lợi nhuận khác (triệu đồng)	-196	-89	-54,66%	-13	-138
Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	2.297	11.459	398,94%	2.806	4.495
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	2.297	9.804	326,90%	2.245	3.596
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	75,78% (*)	92,29% (*)		Không áp dụng	
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	3,83%	6,01%			

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC soát xét bán niên 2025 và Báo cáo tài chính tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

(*) Tỷ lệ tính trên Giá trị trả thực tế trên Lợi nhuận sau thuế.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành

Chi tiết xem tại mục 3 Phần V của Bản cáo bạch này.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

a. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 – 2025

Thuận lợi

BIG có nhiều nhân tố thuận lợi hỗ trợ kết quả kinh doanh từ năm 2023 đến 2025, giúp công ty mở rộng thị phần, tăng trưởng doanh thu và duy trì lợi nhuận. Những yếu tố tích cực này đến từ xu hướng thị trường, chính sách kinh tế, sự phát triển của các lĩnh vực kinh doanh trọng yếu và chiến lược quản lý hiệu quả.

Một trong những nhân tố quan trọng là sự tăng trưởng mạnh mẽ của thị trường nông sản xuất khẩu. Trong năm 2024, doanh thu từ nông sản đã đạt 260 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu

464 tỷ đồng của công ty. Dự báo đến năm 2025, doanh thu từ nông sản có thể đạt 480 tỷ đồng với lợi nhuận sau thuế gần 10 tỷ đồng. Xu hướng này phản ánh nhu cầu ngày càng cao từ thị trường Trung Quốc và các quốc gia khác, đặc biệt với sản phẩm sầu riêng và cà phê thô. Việt Nam có lợi thế về mùa vụ, đảm bảo nguồn cung ổn định quanh năm, giúp BIG duy trì doanh thu và tối ưu hóa lợi nhuận. Ngoài ra, với vòng quay vốn nhanh, công ty có thể đẩy mạnh quy mô thu mua mà không gặp nhiều rủi ro tài chính.

Lĩnh vực vật liệu xây dựng cũng có những tín hiệu tích cực, đặc biệt với sự phục hồi của thị trường xây dựng từ năm 2024. Sau giai đoạn khó khăn của ngành bất động sản, các dự án hạ tầng và xây dựng dân dụng có xu hướng gia tăng trở lại. Điều này giúp BIG đẩy mạnh phân phối xi măng, thép, gạch, tận dụng nhu cầu thị trường để mở rộng hoạt động thương mại. Công ty có lợi thế nhờ vào quan hệ với các nhà sản xuất lớn, đảm bảo nguồn hàng ổn định với giá cả cạnh tranh.

Bên cạnh đó, ngành du lịch và dịch vụ lưu trú đang trên đà tăng trưởng trở lại. Sau thời kỳ gián đoạn do ảnh hưởng kinh tế chung, lượng khách du lịch nội địa và quốc tế gia tăng đáng kể từ cuối năm 2024. Với hệ thống khách sạn và căn hộ dịch vụ tại TP Hồ Chí Minh, Hà Nội, Lào Cai, Tây Ninh và Cần Thơ, BIG có thể tận dụng xu hướng này để gia tăng công suất phòng và nâng cao doanh thu. Việc tối ưu hóa quản lý vận hành, kết hợp với chiến lược giá hợp lý, sẽ giúp công ty tăng lợi thế cạnh tranh trong lĩnh vực lưu trú.

Ngoài các yếu tố thị trường, môi trường kinh tế vĩ mô cũng tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của BIG. Từ năm 2024, chính sách kinh tế của Việt Nam tập trung vào thúc đẩy xuất khẩu nông sản và phát triển hạ tầng, giúp công ty hưởng lợi từ các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp. Lãi suất có xu hướng giảm, giúp chi phí vay vốn thấp hơn, tạo điều kiện thuận lợi cho các khoản đầu tư và mở rộng kinh doanh.

Một nhân tố quan trọng khác là chiến lược quản lý tài chính hiệu quả của BIG. Công ty không ngừng tối ưu hóa chi phí vận hành, đàm phán giá nguyên vật liệu dài hạn để giảm tác động của lạm phát, đồng thời kiểm soát dòng tiền chặt chẽ nhằm duy trì lợi nhuận ổn định. Với việc tập trung vào các lĩnh vực có dòng tiền nhanh như nông sản, vật liệu xây dựng và dịch vụ lưu trú, công ty có thể đảm bảo nguồn thu ổn định và ít chịu ảnh hưởng bởi biến động thị trường.

Khó khăn

BIG đối diện với một số khó khăn trong giai đoạn 2023 đến 2025, dù vẫn có những yếu tố thuận lợi giúp công ty mở rộng hoạt động. Các thách thức chính đến từ sự biến động của thị trường bất động sản, áp lực chi phí trong lĩnh vực thương mại, rủi ro tài chính và sự cạnh tranh ngày càng gay gắt.

Thị trường bất động sản đang trải qua giai đoạn điều chỉnh mạnh, với sự suy giảm nguồn cầu trong các phân khúc lưu trú và đầu tư. Sau một thời kỳ tăng trưởng nhanh, lĩnh vực khách sạn và căn hộ dịch vụ bắt đầu gặp khó khăn khi mức độ chi tiêu của khách hàng giảm. Tỷ lệ lấp đầy tại các thành phố lớn chưa đạt mức kỳ vọng, đặc biệt khi ngành du lịch nội địa và quốc tế phục hồi không đồng đều. Việc mở rộng danh mục bất động sản cũng gặp thử thách khi giá nguyên vật liệu xây dựng biến động, làm tăng chi phí đầu tư và bảo trì. Với tình hình thị trường chưa ổn định, BIG cần tối ưu hóa vận hành, điều chỉnh giá thuê và cải thiện dịch vụ để duy trì lợi nhuận.

Trong lĩnh vực thương mại, BIG đang phải đối mặt với áp lực chi phí từ nhiều yếu tố khác nhau. Đối với mảng nông sản, giá thu mua sầu riêng và cà phê thô có xu hướng tăng do chi phí lao động, vận chuyển và kho bãi ngày càng cao. Nếu giá bán không tăng tương ứng, biên lợi nhuận sẽ bị thu hẹp.

Ngoài ra, công ty cần đảm bảo tiêu chuẩn xuất khẩu, tuân thủ các yêu cầu kiểm dịch và chính sách thương mại từ các thị trường như Trung Quốc. Việc này có thể khiến công ty phải đầu tư thêm vào quy trình bảo quản và logistics. Đối với vật liệu xây dựng, nhu cầu tiêu thụ có dấu hiệu giảm nhẹ vào đầu năm 2025, trong khi giá xi măng, thép và gạch vẫn chưa có xu hướng giảm mạnh. Nếu thị trường xây dựng không phục hồi nhanh chóng, doanh số từ vật liệu xây dựng sẽ gặp áp lực.

Từ góc độ tài chính, BIG cần đối mặt với những thách thức trong việc huy động vốn và quản lý dòng tiền. Lãi suất có xu hướng biến động, khiến việc vay vốn trở nên khó khăn hơn, đặc biệt nếu công ty muốn mở rộng đầu tư. Trong lĩnh vực M&A, tâm lý nhà đầu tư thận trọng hơn, dẫn đến tốc độ triển khai các thương vụ có thể bị chậm lại. Dù Công ty có lợi thế trong việc tối ưu hóa quản lý tài chính, việc duy trì dòng vốn hợp lý vẫn là một bài toán quan trọng.

Cạnh tranh trong các lĩnh vực chính của BIG đang gia tăng, đặc biệt trong mảng nông sản và lưu trú. Thị trường xuất khẩu sầu riêng và cà phê thô không chỉ chịu sự cạnh tranh từ các doanh nghiệp trong nước mà còn từ các quốc gia khác có sản lượng lớn như Thái Lan. Đối với lĩnh vực lưu trú, sự xuất hiện của nhiều mô hình kinh doanh mới như căn hộ cho thuê dài hạn, nền tảng đặt phòng trực tuyến và các chuỗi khách sạn quốc tế khiến công ty phải liên tục nâng cao chất lượng dịch vụ để giữ chân khách hàng.

b. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Như phân tích ở trên, các biến động lớn có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025 bao gồm:

- Sự điều chỉnh của thị trường bất động sản: Sau một giai đoạn trầm lắng trong năm 2024, có thể xuất hiện những tín hiệu hồi phục hoặc tiếp tục suy giảm tùy thuộc vào chính sách tài khóa và tiền tệ của Chính phủ. Nếu thị trường phục hồi, nhu cầu thuê khách sạn, căn hộ dịch vụ có thể tăng lên, giúp BIG cải thiện doanh thu từ lĩnh vực lưu trú. Ngược lại, nếu thị trường tiếp tục khó khăn, Công ty sẽ phải đối mặt với áp lực về tỷ lệ lấp đầy và giá thuê, ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền và khả năng mở rộng dự án mới.
- Trong lĩnh vực thương mại, đặc biệt là xuất khẩu nông sản, chính sách của các thị trường nhập khẩu như Trung Quốc có thể tác động mạnh đến doanh thu của BIG. Nếu Trung Quốc tiếp tục siết chặt kiểm soát đối với hàng nông sản nhập khẩu hoặc thay đổi quy định về kiểm dịch, xuất khẩu sầu riêng và cà phê thô có thể bị gián đoạn. Ngược lại, nếu có sự nới lỏng trong thương mại hoặc gia tăng nhu cầu tiêu thụ nông sản Việt Nam, BIG có thể đẩy mạnh hoạt động thu mua và xuất khẩu, giúp doanh thu tăng trưởng mạnh.
- Chính sách kinh tế vĩ mô, đặc biệt là lãi suất và lạm phát, sẽ ảnh hưởng đến khả năng huy động vốn và chi phí hoạt động của công ty. Nếu lãi suất tăng, chi phí vay vốn sẽ cao hơn, ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư vào bất động sản và thương mại. Trong khi đó, lạm phát có thể làm gia tăng chi phí vận hành khách sạn, giá nguyên vật liệu xây dựng và chi phí thu mua nông sản, gây áp lực lên biên lợi nhuận. Tuy nhiên, nếu Chính phủ thực hiện chính sách hỗ trợ doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực xuất khẩu, BIG có thể hưởng lợi từ các ưu đãi về thuế hoặc tín dụng.
- Sự cạnh tranh trong các lĩnh vực kinh doanh của công ty cũng ngày càng gia tăng. Trong ngành bất động sản, các chuỗi khách sạn quốc tế và mô hình lưu trú mới có thể tạo ra áp lực đối với BIG, buộc công ty phải liên tục nâng cao chất lượng dịch vụ và tối ưu hóa chi phí vận hành.

Trong lĩnh vực thương mại, các doanh nghiệp cùng ngành đang mở rộng quy mô xuất khẩu nông sản, đặc biệt là Thái Lan, có thể cạnh tranh trực tiếp với BIG trên thị trường Trung Quốc. Nếu công ty không có chiến lược thu mua hợp lý hoặc gặp khó khăn trong logistics, sức cạnh tranh của các sản phẩm nông sản sẽ bị ảnh hưởng.

- Những biến động về chính trị và địa chính trị toàn cầu cũng có thể tác động đến hoạt động kinh doanh của BIG, đặc biệt là trong mảng xuất khẩu. Nếu có sự thay đổi lớn về quan hệ thương mại giữa Việt Nam và các thị trường đối tác, điều này có thể gây gián đoạn trong việc xuất khẩu nông sản và làm ảnh hưởng đến doanh thu. Công ty cần theo dõi sát sao tình hình thị trường, điều chỉnh chiến lược kinh doanh linh hoạt để đối phó với các rủi ro tiềm tàng.

Mặc dù đối mặt với các thách thức nêu trên, Công ty vẫn tiếp tục đạt được kết quả tích cực trong năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025. Nhờ vào việc hoạch định chiến lược kinh doanh đúng đắn và triển khai giải pháp thực hiện kịp thời, phù hợp với bối cảnh kinh tế vĩ mô và nguồn lực của Công ty nên tình hình kinh doanh của Công ty vẫn tiếp tục được đảm bảo và tiếp tục xu hướng tăng trưởng. Cụ thể, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế năm 2024 lần lượt tăng 127,14% và tăng 326,90% so với cùng kỳ năm 2023. Dựa trên kết quả thực hiện 9 tháng đầu năm và dự báo thực hiện trong 9 tháng cuối năm, Công ty tự tin hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

- Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh:

Bảng 22 – Vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

STT	Nguồn vốn	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
I	Vốn điều lệ	50.000.000.000	150.846.890.000	150.846.890.000	159.895.300.000
II	Vốn kinh doanh	191.256.569.774	359.029.521.608	364.229.960.290	351.273.954.505
1	Nợ phải trả	131.363.634.650	195.982.112.785	198.937.656.962	184.630.907.861
2	Vốn chủ sở hữu	59.892.935.124	163.047.408.823	165.292.303.328	166.643.046.644

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC soát xét bán niên 2025 và BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

- Tình hình sử dụng vốn điều lệ:
 - + Năm 2019, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 50 tỷ đồng thông qua 02 đợt tăng vốn: Lần 1 (tăng 25 tỷ đồng - góp vốn bằng tiền mặt) và Lần 2 (tăng 15 tỷ

đồng - góp vốn bằng tài sản là toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 109, số 1387 đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố 4, phường Phú Nhuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh).

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn Lần 1 đã được Công ty sử dụng để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tài sản góp vốn từ đợt tăng vốn Lần 2 được Công ty sử dụng để phục vụ hoạt động kinh doanh (cung cấp dịch vụ cho thuê nhà ở).

- + Năm 2024, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 143,35 tỷ đồng thông qua đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Số tiền thu được đã được Công ty sử dụng để thanh toán nợ vay tổ chức tín dụng, thanh toán khoản phát sinh do mua tài sản, bổ sung vốn lưu động theo đúng Phương án sử dụng tiền đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.
- + Năm 2024 và 2025, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 143,35 tỷ đồng lên 159.895.300.000 đồng thông qua hai đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ lần lượt là 5,23% (cổ tức năm 2023) và 6% (cổ tức năm 2024). Nguồn phát hành là lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 và năm 2024.

- Tình hình sử dụng vốn kinh doanh:

Hàng năm Công ty sử dụng vốn để chi vào các hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên như: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ...

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình

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

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

- Nhà cửa, Vật liệu kiến trúc: thời gian khấu hao 06-25 năm.
- Máy móc thiết bị: thời gian khấu hao 06-12 năm.

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 hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 03 năm.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài tại số 503-505 Hoàng Liên, Phường Kim Tân, Thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên

quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Công ty không thực hiện tính hao mòn đối với tài sản cố định vô hình do quyền sử dụng đất không có thời hạn.

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 và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

- Nhà cửa, Vật kiến trúc: số năm là 25 năm.

Việc trích khấu hao tài sản cố định của Công ty phù hợp với quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và các văn bản sửa đổi của Bộ Tài Chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

2.1.3. Mức lương bình quân

Trong năm 2024, mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty là 12 triệu đồng/người/tháng. Hiện tại, Công ty không thu thập được các nguồn thông tin về mức lương bình quân của các doanh nghiệp cùng ngành để đưa ra so sánh. Tuy nhiên, so với mức lương tối thiểu vùng và thu nhập bình quân tại địa bàn thành phố Hà Nội và một số tỉnh thành nơi công ty đang thực hiện triển khai các dự án, mức lương của Công ty được đánh giá là cạnh tranh, thu hút được người lao động.

Cụ thể, theo Nghị định 74/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ 01/07/2024, mức lương tối thiểu vùng tại Hà Nội là 4.960.000 đồng/tháng (đối với vùng I), còn tại các tỉnh thành thuộc khu vực Đông Nam Bộ, Tây Nguyên, mức lương tối thiểu vùng là 4.410.000 đồng/tháng (đối với vùng II) và 3.860.000 đồng/tháng (đối với vùng III). Thu nhập bình quân của người lao động quý III/2025 là 8,4 triệu đồng/tháng. Tính chung chín tháng năm 2025, thu nhập bình quân của người lao động là 8,3 triệu đồng/tháng, tăng 10,0%, so với cùng kỳ năm trước. ⁽⁶⁾

2.1.4. Tình hình công nợ

Tổng các khoản phải thu:

⁽⁶⁾ Theo Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý III và 9 tháng đầu năm 2025 của Cục Thống Kê tại: <https://www.nso.gov.vn/bai-top/2025/10/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iii-va-9-thang-nam-2025/>

Bảng 23 – Các khoản phải thu của Công ty*Đơn vị tính: đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	53.672.101.880	159.490.389.495	187.649.480.464	158.651.735.436
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	37.661.138.423	133.149.298.821	111.627.146.970	24.692.456.094
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.893.067.600	15.836.998.811	75.994.941.631	133.918.845.540
3	Phải thu ngắn hạn khác	14.117.895.857	10.504.091.863	27.391.863	40.433.802
II	Các khoản phải thu dài hạn	-	640.000.000	800.000.000	1.500.000.000
1	Phải thu dài hạn khác	-	640.000.000	800.000.000	1.500.000.000
	Tổng cộng	53.672.101.880	160.130.389.495	188.449.480.464	160.151.735.436

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC soát xét bán niên 2025 và BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

Tổng các khoản phải trả:

Bảng 24 – Các khoản phải trả của Công ty*Đơn vị tính: đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
I	Nợ ngắn hạn	86.319.634.650	169.822.112.785	148.199.416.962	134.549.593.861
1	Phải trả người bán ngắn hạn	30.120.891.449	128.364.733.407	28.871.886.673	15.553.430.934
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.291.664.873	1.253.561.500	11.316.669.849	6.250.400.187
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.855.104.880	2.178.975.647	2.849.200.933	1.725.953.359
4	Phải trả người lao động	323.691.500	293.638.087	407.482.000	478.578.000

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	199.136.972	260.536.368	354.799.336	441.265.506
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	296.170.000	0	0	0
7	Phải trả ngắn hạn khác	53.140.208	164.667.776	3.639.788.889	324.088.889
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	51.179.834.768	37.306.000.000	100.759.589.282	109.775.876.986
II	Nợ dài hạn	45.044.000.000	26.160.000.000	50.738.240.000	50.081.314.000
1	Phải trả người bán dài hạn	45.000.000.000	0	0	0
2	Phải trả dài hạn khác	44.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	0	25.950.000.000	50.528.240.000	49.871.314.000
	Nợ phải trả	131.363.634.650	195.982.112.785	198.937.656.962	184.630.907.861

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC soát xét bán niên 2025 và BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

2.1.5. Chi tiết một số khoản phải thu

Chi tiết khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Bảng 25 - Chi tiết khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
1	Công ty TNHH OPMEC	10.720.102.629	1.706.293.252	6.174.232.987	5.997.307.987
2	Công ty TNHH Celine Vietnam	0	19.002.385.850	0	0
3	Công ty TNHH Đặc Lộc	0	10.322.633.230	4.328.312.605	0

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
4	Công ty Cổ phần Đại Phát Vina	0	9.954.426.755	37.135.790.862	0
5	Công ty TNHH TN DV HTH Logistics	0	51.237.421.000	0	0
6	Công ty Cổ phần Đầu tư TMQT Phạm Lê	0	22.643.908.666	14.523.040.525	0
7	Công ty TNHH Cơ khí và tự động hóa công nghiệp	17.810.132.722	2.943.715.226	0	0
8	Các đối tượng khác	9.130.903.072	15.338.514.842	49.465.769.991	18.695.148.107
	Tổng cộng	37.661.138.423	133.149.298.821	111.627.146.970	24.692.456.094

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC soát xét bán niên 2025 và BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

2.1.6. Chi tiết một số khoản phải trả

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay bao gồm cả gốc và lãi, không có nợ quá hạn. Hiện nay, công ty đang được các ngân hàng đánh giá và xếp hạng tín nhiệm cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho nhu cầu vốn lưu động và/hoặc các dự án của mình một cách dễ dàng.

Chi tiết khoản phải trả người bán ngắn hạn

Bảng 26 - Chi tiết khoản phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
1	Công ty Cổ phần đúc áp lực IDcast Việt Nam	61.966.140	3.674.735.474	1.521.899.690	0
2	Công ty TNHH Đầu tư nông sản Sạch Việt Nam	0	39.640.916.400	14.029.814.723	0
3	Công ty Cổ phần Đầu tư XNK An Phát Lộc Đắc Lắc	0	15.467.396.005	0	0

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
4	Công ty TNHH Cường Tín Lộc	0	24.041.981.356	0	0
5	Công ty Cổ phần xây dựng Kiến trúc SGG	0	21.677.871.194	0	413.490.610
6	Công ty Cổ phần M.A.P Global	3.446.000.986	4.673.410.673	10.777.164.720	3.715.798.004
7	Công ty TNHH Trần Phát Steel	0	11.100.220.516	0	0
8	Các đối tượng khác	26.612.924.323	8.088.201.789	2.543.007.540	11.424.142.320
	Tổng cộng	30.120.891.449	128.364.733.407	28.871.886.673	15.553.430.934

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC soát xét bán niên 2025 và BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

Chi tiết khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tại 30/09/2025

Bảng 27 - Chi tiết khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tại 30/09/2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Phát sinh tăng trong kỳ	Phát sinh giảm trong kỳ	Số đầu năm
I	Vay ngắn hạn	106.251.616.986	156.192.113.149	85.366.496.163	35.426.000.000
1	Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Hồ Chí Minh <i>Chi tiết tại (i)</i>	18.804.329.282	18.804.329.282	0	0
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sài Gòn <i>Chi tiết tại (ii)</i>	35.000.000.000	35.000.000.000	0	0
3	Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Củ Chi <i>Chi tiết tại (iii)</i>	16.532.287.704	25.939.000.000	9.406.712.296	0
4	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Tp. Hồ Chí Minh <i>Chi tiết tại (iv)</i>	14.915.000.000	17.915.000.000	18.426.000.000	15.426.000.000

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số cuối kỳ	Phát sinh tăng trong kỳ	Phát sinh giảm trong kỳ	Số đầu năm
5	Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai <i>Chi tiết tại (v)</i>	20.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000
6	Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Hàng Xanh	0	16.533.783.867	16.533.783.867	0
7	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN 7 - TP Hồ Chí Minh <i>Chi tiết tại (vi)</i>	1.000.000.000	1.000.000.000	0	0
8	Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng <i>(thẻ tín dụng)</i>	0	1.000.000.000	1.000.000.000	0
II	Vay dài hạn đến hạn trả	3.524.260.000	2.584.260.000	940.000.000	1.880.000.000
1	Ngân hàng VN Thịnh Vượng - CN TP Hồ Chí Minh <i>Chi tiết tại (i)</i>	1.494.260.000	1.494.260.000	0	0
2	Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng <i>Chi tiết tại (ii)</i>	150.000.000	150.000.000	0	0
3	Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai <i>Chi tiết tại (iii)</i>	1.880.000.000	940.000.000	940.000.000	1.880.000.000
	Tổng cộng	109.775.876.986	159.246.373.149	86.776.496.163	37.306.000.000

(Nguồn: BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

- (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 ngày 21/05/2025. Công ty vay để phục vụ hoạt

động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần giải ngân. Khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản của bên thứ ba.

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

Hợp đồng cấp tín dụng số 0114/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/5/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0114/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 36 tháng từ ngày 13/05/2025; Hạn mức cho vay bao gồm: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0115/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/5/2025, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0115/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 0116/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 0116/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025, Hợp đồng phát hành thư tín dụng theo hạn mức số 0117/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0117/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025. Thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng. Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ 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 Big Group Holdings được lưu ký trên tài khoản số 094C024305.01 tại Công ty CP chứng khoán Nhất Việt và các tài sản của bên thứ ba.

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

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

(iv) Ngân hàng TMCP Việt Nam 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-56772-01 ngày 10/09/2025 hạn mức tín dụng 3.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số CLC-51165-01 ngày 29/07/2025 hạn mức tín dụng là 38.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích: Bổ sung vốn cho hoạt động thương mại sắt, thép, kim loại khác. Khoản vay được đảm bảo bằng Bảo lãnh của bên thứ ba.

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

Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV202401178/HĐTD ngày 31 tháng 7 năm 2024, hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 đồng, Thời hạn: 12 tháng từ ngày 31/7/2024. Lãi suất 5,5%/năm có điều chỉnh định kỳ 2 tháng/1 lần. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo là Quyền SD đất: Thửa đất 39 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, TP Lào Cai, diện tích 216,82m², Nhà ở trên đất diện tích 121,8m², diện tích sân 639m² theo GCN quyền SD đất quyền sở hữu nhà ở và TS gắn liền với đất số DL 515047 do VP ĐK đất đai tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/8/2023 đứng tên Công ty.

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

Hợp đồng cho vay hạn mức số 0605/2025-HDCVHM/NHCT924-BIG ngày 20/06/2025. Hạn mức: 40.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức từ 20/06/2025 đến hết ngày 31/05/2025. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản cầm cố là số dư khoản tiền gửi trên hệ thống Efast trị giá 1 tỷ đồng, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 1,6% phát hành ngày 25/06/2025.

Chi tiết khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn tại 30/09/2025

Bảng 28 - Chi tiết khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn tại 30/09/2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Chi tiêu	Số cuối kỳ	Phát sinh tăng trong kỳ	Phát sinh giảm trong kỳ	Số đầu năm
1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Tp. Hồ Chí Minh <i>Chi tiết tại (i)</i>	24.356.314.000	26.000.000.000	1.643.686.000	0
2	Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng <i>Chi tiết tại (ii)</i>	975.000.000	1.200.000.000	225.000.000	0
3	Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai <i>Chi tiết tại (iii)</i>	24.540.000.000	0	1.410.000.000	25.950.000.000
	Tổng cộng	49.871.314.000	27.200.000.000	3.278.686.000	25.950.000.000

(Nguồn: BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

(i) Ngân hàng TMCP Việt Nam 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 văn phòng 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.

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

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số SHBV/SSG/2025-HĐTD-070 ngày 25/02/2025 (HĐ vay dài hạn). Đơn rút vốn vay kiêm KUNN ngày 03/03/2025. Hạn mức: 1.200.000.000 đồng.

Mục đích vay mua tài sản là ô tô phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất 7,9% từ 03/03/2025 và được điều chỉnh 03 tháng/lần. Tài sản thế chấp là xe Vinfast VF9 PLUS E6AC01 biển số đăng ký 51L-619.60, theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 50 079280 của Công ty.

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

Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV-20241462 ngày 13/09/2024, 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 6 tháng/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 525,5 m² của Công ty.

2.1.7. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành.

Bảng 29 - Tình hình các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
1	Thuế GTGT	148.782.955	566.778.214	533.530.210	540.938.513
2	Thuế TNDN	1.240.864.322	1.542.893.653	2.104.117.279	898.909.456
3	Thuế TNCN	92.232.699	69.303.780	89.553.444	133.105.390
4	Thuế môn bài	0	-3.000.000 (*)	0	0
5	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	373.224.904	0	102.000.000	153.000.000
	Tổng cộng	1.855.104.880	2.178.975.647	2.849.200.933	1.725.953.359

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC soát xét bán niên 2025 và BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

(*) là khoản thuế môn bài nộp thừa.

2.1.8. Trích lập các quỹ

Công ty không thực hiện trích lập các quỹ.

2.1.9. Tình hình đầu tư tài chính dài hạn

Tình hình đầu tư tài chính dài hạn

(xem tiếp trang sau. Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

Bảng 30 - Tình hình đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
1	Đầu tư vào công ty con	0	0	0	0
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	0	0	0	0
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.080.000.000	30.896.000.000	0	0
4	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-11.721.583	0	0	0
	Tổng cộng	4.068.278.417	30.896.000.000	0	0

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC soát xét bán niên 2025 và BCTC tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

➤ **Chi tiết khoản Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Bảng 31 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

STT	Đầu tư vào đơn vị khác	Tỷ lệ (%)		Giá trị tại 30/09/2025 (đồng)		Giá trị tại 01/01/2025 (đồng)		Giá trị tại 01/01/2024 (đồng)	
		Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc (i)	Dự phòng	Giá gốc (i)	Dự phòng	Giá gốc (i)	Dự phòng
1	Công ty Cổ phần Công nghệ BND (iii)	17,85%	17,85%	0	0	9.996.000.000	0	0	0
2	Công ty Cổ phần XNK Nông Sản BGD (iii)	19,00%	19,00%	0	0	11.400.000.000	0	0	0
3	Công ty Cổ phần Nông nghiệp Đại Thân Long (iii)	19,00%	19,00%	0	0	9.500.000.000	0	0	0
4	Công ty Cổ phần BFB (ii)	19,00%	19,00%	0	0	0	0	1.900.000.000	-3.189.188
5	Công ty Cổ phần BMAX (ii)	19,00%	19,00%	0	0	0	0	1.900.000.000	-5.903.680
6	Công ty Cổ phần BHH (ii)	18,70%	18,70%	0	0	0	0	280.000.000	-2.628.715
TỔNG CỘNG				0	0	30.896.000.000	0	4.080.000.000	-11.721.583

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính tự lập Quý III năm 2025 của BIG)

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các đơn vị này chưa niêm yết và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (ii) Trong năm 2024, Công ty thoái vốn tại các đơn vị theo Nghị quyết của HĐQT số 200924/BIG.,JSC-NQ ngày 20/09/2024.
- (iii) Trong năm 2024, Công ty thực hiện góp vốn vào các đơn vị khác theo Nghị quyết HĐQT số 16/NQ/HĐQT-BIG.,JSC ngày 22/11/2024 về việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Công nghệ BND, Công ty Cổ phần XNK Nông Sản BGD và Công ty Cổ phần Nông nghiệp Đại Thận Long. Công ty đã thực hiện kế hoạch thoái vốn tại các đơn vị này theo Nghị quyết số 0703/2025/BIG.,SJC-NQ ngày 07/03/2025.

2.1.10. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Nhờ công tác quản trị rủi ro hiệu quả của đội ngũ Ban lãnh đạo và phòng ban chuyên trách của Công ty, dự kiến sẽ không có biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 32 - Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,01	1,36
- Hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,82	1,14
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,69	0,55
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,19	1,20
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay tổng tài sản Hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	1,36	1,69
- Vòng quay vốn lưu động Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân			

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
- Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	14,85	16,39
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	1,12%	2,11%
- Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	1,53%	3,56%
- Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	3,91%	8,80%
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)			

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2023, 2024 của BIG)

Hoạt động của BIG trong năm 2024 có nhiều dấu hiệu cải thiện tích cực so với năm 2023, đặc biệt về khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, năng lực hoạt động và khả năng sinh lời.

Nhóm chỉ tiêu về khả năng thanh toán:

Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,01 lần năm 2023 lên 1,36 lần năm 2024, cho thấy BIG đã cải thiện khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn bằng tài sản lưu động. Việc gia tăng chỉ số này giúp doanh nghiệp giảm rủi ro thanh khoản và đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định.

Hệ số thanh toán nhanh cũng tăng từ 0,82 lần lên 1,14 lần, phản ánh khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn mà không cần dựa vào hàng tồn kho. Điều này cho thấy BIG có cơ cấu tài sản lưu động tốt hơn, có thể nhanh chóng xử lý các nghĩa vụ tài chính trong ngắn hạn.

Nhóm chỉ tiêu về cơ cấu vốn:

Hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 0,69 lần năm 2023 xuống 0,55 lần năm 2024, chứng tỏ BIG đã giảm tỷ lệ nợ trên tổng tài sản, giúp tăng sự ổn định tài chính.

Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng giảm mạnh từ 2,19 lần xuống 1,20 lần, phản ánh việc doanh nghiệp giảm phụ thuộc vào nợ vay, tăng cường nguồn vốn tự có để tài trợ hoạt động kinh doanh. Đây là một dấu hiệu tích cực, giúp giảm rủi ro tài chính trong dài hạn.

Nhóm chỉ tiêu về năng lực hoạt động:

Vòng quay hàng tồn kho tăng từ 14,85 lần lên 16,39 lần, nghĩa là BIG đang tiêu thụ hàng hóa nhanh hơn, giúp tối ưu dòng tiền và tránh tồn đọng hàng hóa. Điều này đặc biệt quan trọng đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thương mại.

Hệ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân tăng từ 1,36 lần lên 1,69 lần, chứng tỏ doanh nghiệp đã sử dụng tài sản hiệu quả hơn để tạo ra doanh thu, cải thiện hiệu suất hoạt động.

Nhóm chỉ tiêu về khả năng sinh lời:

Hệ số LNST/Doanh thu thuần tăng từ 1,12% lên 2,11%, cho thấy biên lợi nhuận sau thuế đã cải thiện, giúp tăng giá trị cổ đông.

Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân tăng mạnh từ 3,91% lên 8,80%, phản ánh doanh nghiệp đã tối ưu hóa lợi nhuận trên nguồn vốn tự có, mang lại hiệu quả tài chính tốt hơn cho nhà đầu tư.

Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân cũng tăng từ 1,53% lên 3,56%, cho thấy BIG đang tạo ra lợi nhuận tốt hơn trên tổng tài sản.

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh tăng từ 1,22% lên 2,49%, xác nhận sự cải thiện hiệu suất kinh doanh trong năm 2024.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán:

Chi tiết xem tại mục 3 Phần V.

3. Ý kiến của Tổ Chức Kiểm Toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM - CHI NHÁNH MIỀN BẮC

- Ý kiến của Kiểm toán viên trong BCTC năm 2023 đã kiểm toán

"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Big Invest Group tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."

(Trong ý kiến trên, Công ty Cổ phần Big Invest Group là tên cũ của Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings)

- Ý kiến của kiểm toán viên trong BCTC năm 2024 đã kiểm toán

"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Big Invest Group tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."

(Trong ý kiến trên, Công ty Cổ phần Big Invest Group là tên cũ của Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings)

- Ý kiến của kiểm toán viên trong BCTC bán niên năm 2025 đã soát xét

"Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ."

4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo**4.1. Kế hoạch năm 2025 - 2026****Bảng 33 - Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức 2025 - 2026**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025		Năm 2026	
			Thực hiện	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2024	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2025
1	Doanh thu thuần	Triệu đồng	464.046	480.000	3,44%	500.000	4,17%
2	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	9.804	9.968	1,67%	11.520	15,57%
3	Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	163.047	163.964	0,56%	164.291	0,20%
4	Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	%	2,11	2,08	-1,71%	2,30	10,95%
5	Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu (*)	%	6,01	6,08	1,10%	7,01	15,34%
6	Tỷ lệ cổ tức (**)	%	6%	6%	0%	7%	16,67%

(Nguồn: BIG)

(*) Vốn chủ sở hữu năm 2025 được ước tính dựa trên cơ sở Vốn Chủ sở hữu tại 31/12/2024 theo BCTC đã kiểm toán trừ đi khoản tạm ứng, chi trả cổ tức thực hiện trong năm 2025, cộng với Lợi nhuận sau thuế kế hoạch năm 2025. Vốn chủ sở hữu năm 2026 cũng được ước tính với phương pháp tương tự.

(**) Cổ tức năm 2024: Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu là ngày 27/06/2025. Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2024.

Cổ tức năm 2025 và 2026 là kế hoạch dự kiến, sẽ được trình thông qua tại ĐHĐCĐ.

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

- Kế hoạch kinh doanh năm 2025 đã được thông qua vào ngày 27/04/2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/BIG/NQ-ĐHĐCĐ.
- Kế hoạch kinh doanh năm 2026 là kế hoạch ước tính của HĐQT/Ban Tổng Giám đốc, chưa được ĐHĐCĐ thông qua. Kế hoạch kinh doanh năm 2026 sẽ được HĐQT hoàn thiện và trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

4.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

- Nền tảng tài chính vững chắc và tăng trưởng ổn định: BIG đã hoàn tất nhiều đợt tăng vốn, đảm bảo nguồn lực tài chính mạnh, tạo điều kiện thuận lợi để triển khai các dự án quy mô lớn và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.
- Hệ thống chi nhánh ngày càng mở rộng: Với mạng lưới chi nhánh phủ khắp ba miền Bắc – Trung – Nam, BIG có lợi thế trong tiếp cận thị trường, khai thác cơ hội đầu tư mới và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động.
- Chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ vào kinh doanh: BIG định hướng đầu tư vào công nghệ quản lý, số hóa quy trình vận hành và tiếp cận khách hàng, giúp tăng hiệu quả hoạt động và cải thiện trải nghiệm người dùng.
- Hệ sinh thái đầu tư đang được hoàn thiện: BIG đang xây dựng hệ sinh thái đầu tư khép kín gồm phát triển dự án – đầu tư – quản lý – vận hành, tạo tính chủ động và tối ưu hóa lợi nhuận trên từng chuỗi giá trị.
- Kinh nghiệm triển khai dự án thực tiễn: BIG đã và đang trực tiếp đầu tư hoặc hợp tác đầu tư nhiều dự án văn phòng – khách sạn – căn hộ tại các vị trí trung tâm, giúp tích lũy kinh nghiệm triển khai hiệu quả trong thực tế.
- Chính sách hỗ trợ từ Chính phủ: Nhà nước tiếp tục thúc đẩy đầu tư công, cải cách thủ tục hành chính và đẩy mạnh các chính sách phát triển nhà ở xã hội, hạ tầng đô thị – tạo cơ hội cho các doanh nghiệp bất động sản như BIG tham gia sâu rộng hơn vào chuỗi giá trị đầu tư.

4.4. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Với vai trò là một tổ chức tư vấn, trên cơ sở những thông tin từ Tổ Chức Phát Hành, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt (VFS) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho VFS và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty. Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings đưa ra là có tính khả thi.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo, các nhà đầu tư cần tự nghiên cứu kỹ các thông tin và cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi tự mình ra quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings.

(xem tiếp trang sau. Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ ngày 07/11/2017 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, do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12/08/2025. Theo đó, đến thời điểm hiện tại cổ phiếu của cổ đông sáng lập không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Bảng 34 - Danh sách cổ đông lớn

STT	Cổ đông	Năm sinh	Quốc tịch	Ghi chú
1	Võ Phi Nhật Huy	1987	Việt Nam	Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật
2	Trần Sinh Vương	1962	Việt Nam	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings)

- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan như sau:

Bảng 35 – Sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn

TT	Cổ đông lớn/ Người có liên quan của cổ đông lớn	Mối quan hệ của người liên quan	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
			Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn			Tại thời điểm 21/11/2025			Dự kiến sau phát hành ⁽⁷⁾		
1	Võ Phi Nhật Huy		2.084.000 cổ phần (ngày 24/12/2019)	2.084.000 cổ phần	41,68%	3.200.056 cổ phần	3.200.056 cổ phần	20,01%	6.219.022 cổ phần	6.219.022 cổ phần	20,01%
	(người có liên quan không sở hữu cổ phiếu BIG)										
2	Trần Sinh Vương		2.603.000 cổ phần (ngày 21/10/2024)	2.603.000 cổ phần	18,16%	1.100.000 cổ phần	1.100.000 cổ phần	6,88%	2.137.751 cổ phần	2.137.751 cổ phần	6,88%
	(người có liên quan không sở hữu cổ phiếu BIG)										

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings)

⁽⁷⁾ Giả sử Cổ đông lớn, Người có liên quan của cổ đông lớn đều thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (nếu có) và tổng số cổ phần sau phát hành của Công ty là: 31.074.219 cổ phần.

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết nhưng chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành và cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành và những người có liên quan của họ: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành: Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:

- Ông **Võ Phi Nhật Huy** – Chủ tịch HĐQT.
- Ông **Kiều Văn Khoa** – Thành viên HĐQT.
- Ông **Võ Thuận Hòa** – Thành viên HĐQT độc lập.

3.1.1. Ông **VÕ PHI NHẬT HUY** – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 12/10/1987
- Nơi sinh: Thành phố Huế
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
08/2010 - 06/2016	Công ty Cổ phần Phòng Đẹp	Nhà sáng lập - Tổng Giám đốc
07/2016 - 04/2019	Công ty Cổ phần Bất động sản Big Land	Nhà sáng lập - Chủ tịch HĐQT
05/2019 - 06/2019	Công ty Cổ phần Bất động sản Big Group (tên cũ là Công ty Cổ phần thiết bị Công nghệ Nam Sơn)	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
07/2019 – 04/2022	Công ty Cổ phần Big Invest Group (tên cũ là	Chủ tịch HĐQT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
	Công ty Cổ phần Bất động sản Big Group)	
04/2022 - 02/2023	Công ty Cổ phần Big Invest Group (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Big Group)	Thành viên HĐQT /Chủ tịch HĐQT kiêm Thành viên Ủy Ban kiểm toán
02/2023 – 04/2025	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Chủ tịch HĐQT
05/2025 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật

- Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ:
 - + Cá nhân sở hữu: 3.200.056 cổ phần (chiếm 20,01% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Số cổ phần người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích có liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Võ Phi Nhật Huy và những người có liên quan: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: 322.895.000 đồng (9 tháng đầu năm 2025); 402.855.000 đồng (năm 2024); 399.216.887 đồng (năm 2023).
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

3.1.2. Ông KIỀU VĂN KHOA – Thành viên Hội đồng quản trị

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 02/04/1962

- Nơi sinh: Long Xuyên, Phúc Thọ, Hà Nội.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ chuyên ngành Luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1992 - 1995	ĐH Cảnh sát nhân dân	Giáo viên
1995 - 2011	ĐH Cảnh sát nhân dân	Quản lý
2011 - 2012	Ban quản lý dự án - ĐH Cảnh sát nhân dân	Phó trưởng ban
2012 - 2017	Phòng Hậu cần - ĐH Cảnh sát nhân dân	Trưởng phòng
2018 - 04/2019	Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghệ Nam Sơn	Thành viên HĐQT
05/2019 - 06/2019	Công ty Cổ phần Bất động sản Big Group (tên cũ là Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghệ Nam Sơn)	Thành viên HĐQT
07/2019 - 04/2022	Công ty Cổ phần Big Invest Group (tên cũ là Công ty Cổ phần Bất động sản Big Group)	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
05/2022 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Hội đồng quản trị.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ:
 - + Cá nhân sở hữu: 376.456 cổ phần (chiếm 2,35% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Số cổ phần người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích có liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Kiều Văn Khoa và những người có liên quan: Không có.
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: 299.999.997 đồng (9 tháng đầu năm 2025); 411.999.663 đồng (năm 2024); 399.999.331 đồng (năm 2023).
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

3.1.3. Ông VŨ THUẬN HÒA – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 10/09/1981
- Nơi sinh: Tiền Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2006 - 2013	Quỹ Yuki Nhật Bản	Trưởng phòng phân tích
2013 - 2015	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	Trưởng phòng IB, Môi giới
2016 - 06/2016	Tập đoàn CTGroup	Phó thường trực ban IPO
06/2016 - 11/2017	Công ty Cổ phần Địa Ốc Đà Lạt	Phó Tổng Giám đốc
2018 - 03/2019	Thủ Thiên Rec	Trợ lý Chủ tịch
2018 - 03/2019	Công ty Cổ phần Chứng khoán SJC	Giám đốc khối IB
04/2019 - 07/2019	Công ty Cổ phần Nhựa Ván Đồn	Phó Tổng Giám đốc
07/2019 - 07/2020	Công ty Cổ phần Nhựa Ván Đồn	Tổng Giám đốc
07/2020 - 05/2024	Công ty Cổ phần Minh Khang Capital Trading Public	Thành viên HĐQT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
07/2020 - 05/2024	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt Corp	Giám đốc Đầu tư
04/2025 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Thành viên HĐQT độc lập

- Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Số cổ phần người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích có liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Võ Thuận Hòa và những người có liên quan: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: 138.888.890 đồng (9 tháng đầu năm 2025); 0 đồng (năm 2024); 0 đồng (năm 2023).
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

3.2. Ban Kiểm soát

Danh sách thành viên Ban Kiểm soát:

- Ông **Tấn Lộc Louis** - Trưởng BKS
- Ông **Triệu Hiếu Khánh** - Thành viên BKS
- Ông **Võ Tuấn Hải** - Thành viên BKS

3.2.1. Ông **TẤN LỘC LOUIS** – Trưởng Ban Kiểm soát

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 14/09/1983
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh

- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Thạc sỹ
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
11/2005 - 04/2014	Ngân hàng TMCP Đông Á	Trưởng phòng CSHT
04/2014 - 04/2016	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	Chuyên viên
06/2016 - 09/2018	Công ty Cổ phần Phát triển Hùng Hậu	Phó Giám đốc Ban Đầu tư
05/2019 - 12/2019	Công ty Cổ phần Giải pháp chuỗi cung ứng Smartlog	Giám đốc Tài chính
01/2021 - nay	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	Chuyên viên
02/2023 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Trưởng BKS

- Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Trưởng Ban kiểm soát.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chuyên viên Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.
- Số cổ phần nắm giữ:
 - + Cá nhân sở hữu: 111.544 cổ phần (chiếm 0,70% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Số cổ phần người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết).
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích có liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Tấn Lộc Louis và những người có liên quan: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 2 năm liên tục liền trước năm đang ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: 227.777.778 đồng (9 tháng đầu năm 2025); 273.333.109 đồng (năm 2024); 244.443.998 đồng (năm 2023).

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

3.2.2. Ông TRIỆU HIỆU KHÁNH – Thành viên Ban Kiểm soát

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 05/03/1997
- Nơi sinh: Đắk Lắk
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật học
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
01/2019 - 03/2020	Công ty Luật TNHH MTV Long Phan PMT	Chuyên viên pháp lý
11/2020 - 11/2022	Công ty Cổ phần Natural Land	Chuyên viên pháp lý
12/2022 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Chuyên viên pháp lý
02/2023 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Thành viên BKS

- Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Ban kiểm soát, chuyên viên pháp lý.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Số cổ phần người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích có liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Triệu Hiệu Khánh và những người có liên quan: Không có.

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: 49.999.995 đồng (9 tháng đầu năm 2025); 67.667.106 đồng (năm 2024); 109.530.325 đồng (năm 2023).
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

3.2.3. Ông VÕ TUẤN HẢI – Thành viên Ban Kiểm soát

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 17/09/1996
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Quản lý Nhà hàng & Khách sạn
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
09/2015 - 07/2018	Tiểu Đoàn Kiểm Soát Quân Sự D31	Chiến sỹ Kiểm soát Quân Sự
2019 - 2023	Tự do	Chủ nhà hàng
2019 - 2023	Trường Quốc tế Á Âu	Học viên chuyên ngành Quản lý Nhà hàng & Khách sạn
11/2021 - 10/2023	Mơ Stay Forest Resort	Trưởng phòng kinh doanh
11/2023 - 04/2024	King Living	Trưởng bộ phận Sales & Marketing
04/2024 - 04/2025	Chuỗi khách sạn Kly Luxury	Giám đốc kinh doanh
04/2025 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Thành viên BKS

- Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Ban kiểm soát.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)

- + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
- + Số cổ phần người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết).
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích có liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Võ Tuấn Hải và những người có liên quan: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: 123.247.000 đồng (9 tháng đầu năm 2025); 0 đồng (năm 2024); 0 đồng (năm 2023).
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

3.3. Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

3.3.1. Bà TRẦN THỊ MƯA THAO – Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 20/03/1994
- Nơi sinh: Gia Lai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
04/2017 - 04/2019	Công ty Cổ phần Sự kiện Big Success	Kế toán trưởng
05/2019 - 06/2019	Công ty Cổ phần Bất động sản BIG Group	Kế toán trưởng
07/2019 - 05/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Kế toán trưởng
03/2021 - 05/2021 06/2022 - 04/2025	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Người được ủy quyền công bố thông tin

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
		tin
06/2021 – 04/2025	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật
05/2025 - 11/2025	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Tổng Giám đốc
11/2025 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Tổng Giám đốc, Người được ủy quyền công bố thông tin, Người phụ trách quản trị công ty
11/2025 - nay	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Big CT	Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Tổng Giám đốc, Người được ủy quyền công bố thông tin, Người phụ trách quản trị công ty.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Big CT.
- Sở cổ phần nắm giữ:
 - + Cá nhân sở hữu: 55.771 cổ phần (chiếm 0,35% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Số cổ phần người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích có liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Trần Thị Mưa Thao và những người có liên quan: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: 221.842.620 đồng (9 tháng đầu năm 2025); 398.596.272 đồng (năm 2024); 378.436.710 đồng (năm 2023).
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

3.3.2. Ông **LÊ VĂN HÙNG** - Kế toán trưởng

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 01/01/1973
- Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2007 - 2011	Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Tân Bình	KTTT – Kế toán trưởng
2012 - 2015	Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Sài Gòn – Thăng Long	Kế toán trưởng
2017 - 2021	Công ty TNHH TM SX Nghĩa Phát	Giám Đốc Tài Chính - Kế toán trưởng
11/2023 - nay	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BMAX	Giám đốc
09/2022 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Big Invest Group)	Kế toán trưởng

- Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Kế toán trưởng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BMAX.
- Số cổ phần nắm giữ:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
 - + Số cổ phần người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần (chiếm 0% số cổ phần có quyền biểu quyết)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Lợi ích có liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Được hưởng cổ tức dựa trên tỷ lệ sở hữu cổ phần theo quyết định của ĐHĐCĐ (nếu có) và các lợi ích khác theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện của Công ty, công ty con của Công ty, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên

50% vốn điều lệ với ông Lê Văn Hùng và những người có liên quan: Không có.

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: 135.625.000 đồng (9 tháng đầu năm 2025); 214.257.316 đồng (năm 2024); 195.000.000 đồng (năm 2023).
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu là: 10.000 đồng/cổ phiếu.

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Số lượng cổ phiếu chào bán là: **15.084.689** cổ phiếu. *(Bằng chữ: Mười năm triệu không trăm tám mươi tư nghìn sáu trăm tám mươi chín cổ phiếu).*

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá là: **150.846.890.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ tám trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng).*

5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán dự kiến là: 10.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương pháp tính giá

Nguyên tắc xác định giá chào bán: dựa vào giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 là 10.809 đồng/cổ phiếu. Để tăng khả năng thành công của đợt phát hành, chào bán được toàn bộ số cổ phần dự kiến, Công ty quyết định mức giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối

7.1. Đối tượng phát hành

Tất cả các cổ đông hiện hữu của BIG có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu.

7.2. Phương thức thực hiện

Chào bán thêm 15.084.689 cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ thực hiện quyền là: **100 : 94,3410406684874** (01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, 100 quyền được mua 94,3410406684874 cổ phiếu mới).

Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất kỳ trách

nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền của cổ đông.

7.3. Chuyển nhượng quyền mua

Cổ đông sở hữu quyền mua chỉ được chuyển nhượng quyền mua một lần trong thời gian quy định, người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền. Thời hạn và thủ tục cho việc chuyển nhượng quyền này sẽ được BIG công bố chính thức sau khi Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán có hiệu lực.

7.4. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết

Số lượng cổ phiếu chào bán thêm mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

HĐQT phân phối tiếp toàn bộ số cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có) cho cổ đông/nhà đầu tư khác với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu trong thời gian quy định (bao gồm cả thời gian gia hạn) đảm bảo tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và khoản 3 Điều 17 và khoản 2 Điều 195 của Luật Doanh nghiệp năm 2020:

- Không chào bán cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định về chào mua công khai của Luật hiện hành;
- Không chào bán cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% vốn điều lệ trở lên của tổ chức phát hành trong một đợt chào bán hoặc trong các đợt chào bán, phát hành trong 12 tháng gần nhất;
- Không chào bán cho tổ chức là công ty con của Công ty và tổ chức có cùng công ty mẹ với Công ty (nếu có).

Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để chào bán cổ phiếu còn lại chưa phân phối trong đợt phát hành thêm cổ phiếu cổ đông hiện hữu cụ thể như sau: Nhà đầu tư là các tổ chức, cá nhân trong nước có đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu BIG và có khả năng đóng góp cho sự phát triển của Công ty.

Số cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có) được phân phối tiếp cho cổ đông/nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Số cổ phiếu lẻ phát sinh được phân phối tiếp sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.

Trong trường hợp hết thời hạn phân phối theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian gia hạn nếu có) mà vẫn còn số cổ phiếu chưa được phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán, vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký căn cứ theo số cổ phiếu thực tế đã chào bán được.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu

BIG sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua cổ phiếu sau khi Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng có hiệu lực.

8.2. Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu

- Cổ đông đã lưu ký cổ phiếu: Các cổ đông đăng ký mua, chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
- Cổ đông chưa lưu ký cổ phiếu: Các cổ đông đăng ký mua, chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu tại Trụ sở BIG.

Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện sẽ hết hiệu lực.

Số tiền mua cổ phiếu phải được nộp vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của Công ty theo thông tin tại Phần VII mục 11 - Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu (trang 108 của Bản cáo bạch này).

8.3. Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu

Không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

8.4. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu

Không áp dụng.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Cổ phiếu chào bán ra công chúng sẽ được phân phối cho các đối tượng chào bán trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực.

Bảng 36 - Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

STT	Nội dung công việc	Thời gian (ngày)
1	Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực	T
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với VSDC để triển khai chào bán	T đến T+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán ra công chúng trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	T đến T+7
4	Ngày đăng ký cuối cùng	T+12
5	Tổng hợp danh sách cổ đông có quyền mua	T+15
6	Thành viên lưu ký và Công ty thông báo quyền mua cho cổ đông	T+15 đến T+19
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký mua, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phiếu	T+20 đến T+40
8	VSDC gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	T+43 đến T+46

STT	Nội dung công việc	Thời gian (ngày)
9	Tổng hợp kết quả đăng ký mua của cổ đông; HĐQT Công ty quyết định phương thức xử lý cổ phiếu không chào bán hết (nếu có)	T+ 47 đến T+ 49
10	HĐQT Công ty phân phối lại cổ phiếu còn dư (nếu có)	T+ 50 đến T+ 65
12	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN	T + 68
13	Nhận thông báo của UBCKNN về việc nhận được Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu	T + 70
14	Thực hiện đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu phát hành thêm	T+ 71 đến T+ 90
15	Chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông (đối với trường hợp cổ đông chưa lưu ký)	T+ 61 đến T+90

Đây là lịch trình phân phối dự kiến cho nhà đầu tư. Tuy nhiên tùy vào tình hình thực tế phát sinh, Hội đồng quản trị sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, đồng thời cũng đảm bảo việc huy động vốn của công ty được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định của pháp luật hiện hành.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Số cổ phiếu chào bán thêm do cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Cổ đông hiện hữu đang sở hữu cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được phân bổ quyền mua. Số cổ phiếu mua thêm từ việc thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Trường hợp xử lý số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết, số cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết được phân phối tiếp cho cổ đông/nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Số cổ phiếu lẻ phát sinh được phân phối tiếp sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tiền mua cổ phiếu phải được chuyển vào tài khoản phong tỏa mở tại ngân hàng của Công ty, chi tiết như sau:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings
- Số tài khoản: 116003027939
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đợt tăng vốn.

13. Hủy bỏ đợt chào bán

Không áp dụng.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Theo Thông báo Quản lý thông tin nhà đầu tư nước ngoài ⁽⁸⁾ do VSDC công bố công khai ngày 19/11/2025, cổ đông nước ngoài tại ngày 19/11/2025 sở hữu 110.981 cổ phiếu BIG, chiếm 0,69% số cổ phần đang lưu hành của Công ty. Công ty hiện đang duy trì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty theo quy định của pháp luật, Điều lệ và theo Văn bản số 7687/UBCK-PTTT ngày 22/11/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tối đa là 49%.

Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài như sau:

- Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền mua của cổ đông hiện hữu, căn cứ tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo Danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua từ đợt chào bán, Công ty sẽ phối hợp với Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam kiểm soát việc chuyển nhượng quyền mua của cổ đông hiện hữu (nếu có) để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của cổ đông tại Công ty sau đợt chào bán tuân thủ theo quy định pháp luật.
- Trường hợp xử lý số cổ phiếu không chào bán hết do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có), HĐQT sẽ chỉ lựa chọn các đối tượng là nhà đầu tư trong nước đáp ứng tiêu chí để thực hiện phân phối lại cổ phiếu.

15. Các loại thuế liên quan

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng chứng khoán, nhận cổ tức theo các quy định hiện hành của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

15.1. Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ việc chuyển nhượng chứng khoán:

- Nhà đầu tư trong nước: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.
- Nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

Thu nhập từ cổ tức:

- Theo thông tư 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức được xem là thu nhập đầu tư vốn và chịu thuế suất thuế toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền

⁽⁸⁾ Chi tiết tại: https://vsd.vn:9994/VSD_PORTAL//ckeditor/601/wcznF_Room_20112025.pdf

mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế 5%. Trường hợp cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư sẽ phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

15.2. Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ việc chuyển nhượng chứng khoán:

- Doanh nghiệp trong nước: theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ban hành ngày 03/06/2008; Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013, sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều Luật số 32/2013/QH13, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.
- Doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, thu nhập chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008.

16. Thông tin về các cam kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings cam kết:

- Không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.
- Triển khai thực hiện đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Công ty phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng tăng quy mô vốn chủ sở hữu với mục đích để trả nợ các tổ chức tín dụng.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Thông tin chung về kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán **15.084.689** cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là **150.846.890.000** đồng, dự kiến được dùng để trả nợ các tổ chức tín dụng, theo các Hợp đồng tín dụng/ Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) như sau:

(Xem tiếp trang sau. Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

Bảng 37 - Thông tin về việc trả nợ các tổ chức tín dụng

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền dự kiến sử dụng từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Thanh toán nợ gốc vay với Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB) theo: <ul style="list-style-type: none"> Hợp đồng tín dụng số 0114/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0114/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025; 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. 	35.000.000.000	Sau khi có thông báo bằng văn bản về việc nhận được báo cáo kết quả đợt chào bán của UBCKNN, dự kiến từ Quý IV năm 2025, căn cứ vào mức độ ưu tiên của Hợp đồng và thời điểm đến hạn của các khế ước/kỳ trả nợ.
2	Thanh toán nợ gốc vay với Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPB) theo Hợp đồng tín dụng số HDTD503202500061 ngày 21/05/2025.	18.803.658.564	
3	Thanh toán nợ gốc vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB) theo: <ul style="list-style-type: none"> Hợp đồng tín dụng số CLC-56772-01 ngày 10/09/2025; Hợp đồng tín dụng số CLC-51165-01 ngày 29/07/2025. 	14.915.000.000	
4	Thanh toán nợ gốc vay với Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (MB) theo: <ul style="list-style-type: none"> Hợp đồng tín dụng số 281932.25.900.37054416.TD ngày 10/04/2025; Phụ lục số 281932.25.900.37054416.TD.PL01 ngày 10/04/2025; Phụ lục số 281932.25.900.37054416.TD.PL02 ngày 16/04/2025; Phụ lục số 281932.25.900.37054416.TD.PL03 ngày 11/09/2025. 	16.532.287.704	
5	Thanh toán nợ gốc vay với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRIBANK) theo: <ul style="list-style-type: none"> Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV202401178 ngày 31/07/2024; Hợp đồng tín dụng số 8800LAV202501597 ngày 13/10/2025. 	16.300.000.000	
6	Thanh toán nợ gốc vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB) theo Hợp đồng tín dụng số CLC-38542-01 ngày 24/03/2025.	24.295.943.732	
7	Thanh toán nợ gốc vay với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRIBANK) theo Hợp đồng tín dụng số 8800LAV202401462 ngày 13/09/2024.	25.000.000.000	
	TỔNG CỘNG	150.846.890.000	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings)

Thứ tự ưu tiên khi sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

- Hợp đồng có mức độ ưu tiên cao hơn sẽ được trả trước (mức độ ưu tiên giảm dần theo STT từ 1-7).
- Đối với từng Hợp đồng, kế ước/kỳ trả nợ nào đến hạn trước thì được ưu tiên trả trước.

Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để thanh toán các khoản nợ nêu trên thì Công ty sẽ sử dụng các nguồn, quỹ hợp lệ của Công ty hoặc các nguồn vay vốn huy động khác phù hợp quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty để thanh toán.

(xem tiếp trang sau. Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

2. Thông tin chi tiết về các khoản nợ được dự kiến dùng tiền thu được từ đợt phát hành để trả

Bảng 38 - Thông tin chi tiết về các Khoản nợ

STT	Hợp đồng	Chủ nợ	Mối quan hệ ⁽⁹⁾	Giá trị hợp đồng/ Hạn mức tín dụng (đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ	Thời gian dự kiến trả nợ
1	Hợp đồng tín dụng số 0114/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0114/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025; 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.	Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB)	Không	35.000.000.000	Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ.	Thời hạn hiệu lực của việc cấp tín dụng: đến ngày 13/05/2028. Kỳ hạn của từng khế ước: 06 tháng kể từ ngày giải ngân.	Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh	Từ Quý IV/2025 đến Quý IV/2026
2	Hợp đồng tín dụng số HDTD503202500061 ngày 21/05/2025.	Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPB)	Không	28.000.000.000	Lãi suất theo quy định của Ngân hàng và được quy định cụ thể trên từng Giấy nhận nợ.	Thời hạn hiệu lực của việc cấp tín dụng: đến ngày 20/05/2026. Kỳ hạn của từng khế ước: 06 tháng kể từ ngày giải ngân.	Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng và nông sản	Từ Quý IV/2025 đến Quý IV/2026
3	Hợp đồng tín dụng số CLC-56772-01 ngày 10/09/2025; Hợp đồng tín dụng số CLC-	Ngân hàng Thương mại Cổ	Không	38.000.000.000	Lãi suất cho vay được Ngân hàng và Khách	Thời hạn hiệu lực của việc	Bổ sung vốn lưu động cho	Từ Quý IV/2025

⁽⁹⁾ Mối quan hệ với Tổ chức phát hành và người có liên quan của Tổ chức phát hành.

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Hợp đồng	Chủ nợ	Mối quan hệ (*)	Giá trị hợp đồng/ Hạn mức tín dụng (đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ	Thời gian dự kiến trả nợ
	51165-01 ngày 29/07/2025.	phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)			hàng thỏa thuận trong (các) Khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa hai bên.	cấp tín dụng: đến ngày 20/05/2026. Kỳ hạn của từng khế ước: 06 tháng kể từ ngày giải ngân.	hoạt động thương mại sắt thép	đến Quý IV/2026
4	Hợp đồng tín dụng số 281932.25.900.37054416.TD ngày 10/04/2025; Phụ lục 281932.25.900.37054416.TD.PL01 ngày 10/04/2025; Phụ lục 281932.25.900.37054416.TD.PL02 ngày 16/04/2025; Phụ lục 281932.25.900.37054416.TD.PL03 ngày 11/09/2025.	Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (MB)	Không	30.000.000.000	Lãi suất, phương pháp tính lãi, nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất được quy định chi tiết tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân và thỏa thuận chung, hợp đồng cấp tín dụng.	Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng của Hợp đồng tín dụng: đến ngày 17/02/2026. Kỳ hạn của từng khế ước: 06 tháng kể từ ngày giải ngân.	Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh	Từ Quý IV/2025 đến Quý IV/2026
5	Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV202401178 ngày 31/07/2024; Hợp đồng tín dụng số 8800LAV202501597 ngày 13/10/2025.	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRIBANK)	Không	20.000.000.000	Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất kỳ điều chỉnh được xác định vào ngày đầu tiên của tháng có kỳ điều chỉnh, trên cơ sở biểu lãi suất cho vay của kỳ hạn ngắn hạn theo quy định của	Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng của Hợp đồng tín dụng: đến ngày 13/10/2026. Kỳ hạn của từng khế ước: 06 tháng kể từ	Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh	Từ Quý IV/2025 đến Quý IV/2026

STT	Hợp đồng	Chủ nợ	Mối quan hệ (%)	Giá trị hợp đồng/ Hạn mức tín dụng (đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ	Thời gian dự kiến trả nợ
					Ngân hàng được niêm yết công khai tại địa điểm giao dịch của Ngân hàng. Mức lãi suất được ghi cụ thể theo từng Giấy nhận nợ.	ngày giải ngân.		
6	Hợp đồng tín dụng số CLC-38542-01 ngày 24/03/2025.	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	Không	26.000.000.000	Lãi suất 12 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân là 11,5%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ 12 tháng/lần.	Đến ngày 25/03/2040	Thanh toán chi phí mua sắm tài sản cố định là bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 4B, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: 31-33 đường Trần Quang Khải, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ	Từ Quý IV/2025 đến Quý I/2040
7	Hợp đồng tín dụng số 8800LAV202401462 ngày 13/09/2024.	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRIBANK)	Không	28.300.000.000	Lãi suất 12 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân là 6,5%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần.	Đến ngày 13/09/2039	Bù đắp chi phí đầu tư xây dựng “Tòa nhà Văn phòng và khách sạn Lào Cai” tại	Từ Quý IV/2025 đến Quý III/2039

STT	Hợp đồng	Chủ nợ	Mối quan hệ (%)	Giá trị hợp đồng/ Hạn mức tín dụng (đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Mục đích vay nợ	Thời gian dự kiến trả nợ
							đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.	

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings)

3. Thông tin liên quan đến bất động sản đầu tư, tài sản cố định hữu hình, vô hình được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng

Bảng 39 - Thông tin liên quan đến bất động sản đầu tư, tài sản cố định hữu hình, vô hình được thế chấp, cầm cố

STT	Hợp đồng	Tài sản thế chấp, cầm cố	Chủ tài sản
1	Hợp đồng tín dụng số 0114/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0114/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025; 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. Chủ nợ: Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB)	<ul style="list-style-type: none">- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1633, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: số 100 đường số 3, Khu nhà ở Phước Kiển, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CX 792455 số vào sổ cấp GCN: CS51078/OA do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố - Sở Tài Nguyên Và Môi Trường TP.HCM cấp ngày 03/09/2020- 2.500.000 cổ phiếu BIG.- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1515, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: số 13 đường Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Phú Long - Phần khu số 25, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 050503, số vào sổ cấp GCN: VP 14720 do Văn phòng đăng ký	Vô Phi Nhật Huy

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Hợp đồng	Tài sản thế chấp, cầm cố	Chủ tài sản
2	Hợp đồng tín dụng số HDTDS03202500061 ngày 21/05/2025. Chủ nợ: Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam (LPB)	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 465 + 466 + 467 + 468 + 469 + 470 + 471 + 472 + 473, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Ấp Suối Cao A, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 02721113 + 02721114 + 02721115 + 02721116 + 02721117 + 02721118 + 02721119 + 02721120 + 02721121 Số vào sổ cấp GCN: VP 105 + 106 + 107 + 108 + 109 + 110 + 111 + 112 + 113 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30/06/2025 Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Đường Huỳnh Phan Hộ, Khu vực 5, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, Thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 744140 Số vào sổ cấp GCN: CS07595 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 30/10/2017. 	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings
3	Hợp đồng tín dụng số CLC-56772-01 ngày 10/09/2025; Hợp đồng tín dụng số CLC-51165-01 ngày 29/07/2025. Chủ nợ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	<ul style="list-style-type: none"> Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: tổ 26, khu vực 6, phường An Cựu, TP. Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 945354 Số vào sổ cấp GCN: VP/03662-2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 16/08/2023. Quyền sử dụng đất tại thửa số 522, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 793828 Số vào sổ cấp GCN: CS20412 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/04/2023. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: 31-33 đường Trần Quang 	<p>Võ Phi Nhật Huy</p> <p>Võ Phi Nhật Huy</p> <p>Võ Phi Nhật Huy</p> <p>Công ty Cổ phần Đầu tư</p>

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Hợp đồng	Tài sản thế chấp, cầm cố	Chủ tài sản
		<p>Khải, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 01294321 Số vào sổ cấp GCN: VP2334 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đại cấp ngày 14/05/2025.</p> <p>- Tín chấp: Bảo lãnh của ông Võ Phi Nhật Huy, CCCD số 046087000068 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.</p> <p>- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Khóm 6, Phường 6, TP Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI412120 Số vào sổ cấp GCN: CS00353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/04/2025.</p>	Big Group Holdings
4	Hợp đồng tín dụng số 281932.25.900.37054416.TD ngày 10/04/2025; Phụ lục số 281932.25.900.37054416.TD.PL01 ngày 10/04/2025; Phụ lục số 281932.25.900.37054416.TD.PL02 ngày 16/04/2025; Phụ lục số 281932.25.900.37054416.TD.PL03 ngày 11/09/2025. Chủ nợ: Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (MB)	<p>- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, TP Lào Cai, tỉnh Lào Cai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DL515047 Số vào sổ cấp GCN: VP11586 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/08/2023</p> <p>- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 406, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: 31-33 đường Trần Quang Khải, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 01294321 Số vào sổ cấp GCN: VP2334 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đại cấp ngày 14/05/2025.</p>	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings
5	Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV202401178 ngày 31/07/2024; Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV202501597 ngày 13/10/2025. Chủ nợ: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRIBANK)	<p>- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, TP Lào Cai, tỉnh Lào Cai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát</p>	Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings
6	Hợp đồng tín dụng số CLC-38542-01 ngày 24/03/2025. Chủ nợ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)		
7	Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV202401462 ngày 13/09/2024. Chủ nợ: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRIBANK)		

STT	Hợp đồng	Tài sản thế chấp, cầm cố	Chủ tài sản
		hành DL415373 Số vào sổ cấp GCN: VP11573 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai cấp ngày 17/07/2023	Holdings

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings)

4. Thông tin về kế hoạch sử dụng vốn vay (mục đích vay nợ) và tình hình sử dụng vốn vay các tổ chức tín dụng của Công ty

Bảng 40 - Thông tin về kế hoạch sử dụng vốn vay (mục đích vay nợ) và tình hình sử dụng vốn vay các tổ chức tín dụng của Công ty

STT	Hợp đồng	Mục đích vay nợ chi tiết	Dư nợ tại thời điểm 17/11/2025 (đồng)
1	Hợp đồng tín dụng số 0114/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0114/SGN.KHDN/LD25-01 ngày 10/06/2025; 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. Chủ nợ: Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB).	Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh: - Thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng cho: Công Ty Cổ Phần Phát Triển Thương Mại Dịch Vụ Vương Hưng Thịnh; Công Ty TNHH Thép DC Hà Nội; Công ty Cổ phần M.A.P Global; Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Xây Dựng Nhất Thiên; Công Ty TNHH Phát Triển Sản Xuất Và Thương Mại Thép Lộc Phát. - Thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng cho: Công Ty CP M.A.P Global; Công Ty TNHH Thép DC Hà Nội; Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Kiến Trúc SGG; Công Ty Cổ Phần Phát Triển Thương Mại Dịch Vụ Vương Hưng Thịnh; Công Ty TNHH TMDV - Xây Dựng Việt Phú; Công Ty Cổ Phần Đức Áp Lạc Idecast Việt Nam.	35.000.000.000
2	Hợp đồng tín dụng số HDTĐ503202500061 ngày 21/05/2025. Chủ nợ: Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam (LPB)	Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng và nông sản: - Thanh toán tiền cho Công Ty Cổ Phần XNK Nông Sản An Lộc Phát; Công Ty CP M.A.P Global; Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Xây Dựng Nhất Thiên. - Thanh toán tiền cho Công Ty CP M.A.P Global; Công Ty TNHH Thép DC Hà Nội.	18.803.658.564

BẢN CÁO BẠCH – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS (BIG)

STT	Hợp đồng	Mục đích vay nợ chi tiết	Dư nợ tại thời điểm 17/11/2025 (đồng)
3	Hợp đồng tín dụng số CLC-56772-01 ngày 10/09/2025; Hợp đồng tín dụng số CLC-51165-01 ngày 29/07/2025. Chủ nợ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động thương mại sắt thép: - Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần M.A.P Global; Công ty TNHH Phát Triển Sản Xuất Và Thương Mại Thép Lộc Phát; Công ty Cổ Phần Đức Áp Lực Icast Việt Nam.	14.915.000.000
4	Hợp đồng tín dụng số 281932.25.900.37054416.TD ngày 10/04/2025; Phụ lục số 281932.25.900.37054416.TD.PL01 ngày 10/04/2025; Phụ lục số 281932.25.900.37054416.TD.PL02 ngày 16/04/2025; Phụ lục số 281932.25.900.37054416.TD.PL03 ngày 11/09/2025. Chủ nợ: Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (MB)	Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh: - Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần M.A.P Global; Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Xây Dựng Nhất Thiên; Công ty TNHH Phát Triển Sản Xuất Và Thương Mại Thép Lộc Phát; Công ty TNHH Thép DC Hà Nội; Công ty Cổ Phần Phát Triển Thương Mại Dịch Vụ Vương Hưng Thịnh.	16.532.287.704
5	Hợp đồng tín dụng số 8800-LAV202401178 ngày 31/07/2024; Hợp đồng tín dụng số 8800LAV202501597 ngày 13/10/2025. Chủ nợ: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRIBANK)	Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh: - Thanh toán tiền cho Công ty Cổ Phần XNK Nông Sản An Lộc Phát; - Thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần M.A.P Global; Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Nam Phương Xanh; Công ty TNHH Tổng Hợp Dầu Tư TM DV Thiên Long.	16.300.000.000
6	Hợp đồng tín dụng số CLC-38542-01 ngày 24/03/2025. Chủ nợ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	Thanh toán chi phí mua sắm tài sản cố định là bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 4B, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: 31-33 đường Trần Quang Khải, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.	24.295.943.732
7	Hợp đồng tín dụng số 8800LAV202401462 ngày 13/09/2024. Chủ nợ: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRIBANK)	Bù đắp chi phí đầu tư xây dựng "Tòa nhà Văn phòng và khách sạn Lào Cai" tại đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.	25.000.000.000

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings)

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính

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

Địa chỉ: Phòng 902, Tầng 9, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024 7306 1268

Fax: 024 7306 1269

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 1, Số 117 - 119 - 121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: 028 6255 6586

Fax: 028 6255 6580

3. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là Tổ chức tư vấn phát hành cho đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Đầu tư Big Group Holdings, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Ngoại trừ trường hợp có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến các đợt phát hành, tính khả thi của đợt phát hành phụ thuộc vào tính hấp dẫn của thị trường chứng khoán nói chung và cổ phiếu của Công ty nói riêng tại thời điểm thực hiện chào bán, cũng như tình hình tài chính, kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty và các cam kết của Công ty đối với cổ đông và nhà đầu tư.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo, nhà đầu tư cần tự mình nghiên cứu kỹ các thông tin và cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi đưa ra quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Tổ chức phát hành.

(Xem tiếp trang sau. Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

PHỤ LỤC

- Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp gần nhất;
- Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT liên quan đến đợt chào bán;
- Phụ lục III: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty;
- Phụ lục IV: Bản sao hợp lệ các tài liệu: Báo cáo tài chính năm 2023, 2024 đã kiểm toán; Báo cáo tài chính bán niên 2025 đã được soát xét và Báo cáo tài chính tự lập Quý III năm 2025;
- Phụ lục V: Báo cáo sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BIG GROUP HOLDINGS

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ


VÔ PHI NHẬT HUY

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THỊ MƯA THAO

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ VĂN HÙNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẬT VIỆT

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TRỊNH THỊ LAN