

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ II NĂM 2026



MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 – 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	
Báo cáo tình hình tài chính riêng	4 – 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	7
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	8 – 31

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Big (dưới đây được gọi là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

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

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

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: BIG INVEST GROUP JOINT STOCK COMPANY.

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

Ông Kiều Văn Khoa	Chủ tịch
Ông Võ Phi Nhật Huy	Phó Chủ tịch
Ông Võ Thuận Hòa	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
Ông Trần Nhật Đức	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Trần Thị Mura Thao	Thành viên Hội đồng Quản trị

Ban Điều hành

Ông Võ Phi Nhật Huy	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm từ 27/05/2026
Bà Trần Thị Mura Thao	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ 27/05/2026
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ 25/02/2026
Ông Nguyễn Trọng Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ 27/05/2026

Ủy ban kiểm toán

Ông Võ Thuận Hòa	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Ông Trần Nhật Đức	Thành viên Ủy ban Kiểm toán

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Điều hành, ngoài sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 7.2 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng và đảm bảo báo cáo tài chính riêng đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Điều hành Công ty cần phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị,



Kiều Văn Khoa

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

			30/06/2026	01/01/2026
TÀI SẢN	MS	TM	VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		313.143.756.768	142.123.248.335
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	152.614.016.013	31.877.953.127
1. Tiền	111		32.614.016.013	31.877.953.127
2. Các khoản tương đương tiền	112		120.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		131.952.678.353	97.199.782.083
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	60.017.161.043	45.190.089.703
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	71.926.181.819	51.937.770.922
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4	9.335.491	71.921.458
IV. Hàng tồn kho	140		28.398.804.937	12.883.913.516
1. Hàng tồn kho	141	5.7	28.398.804.937	12.883.913.516
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		178.257.465	161.599.609
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.6	175.257.465	158.599.609
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.13	3.000.000	3.000.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		256.492.859.819	246.152.852.023
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.186.636.000	2.180.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.4	2.186.636.000	2.180.000.000
II. Tài sản cố định	220		114.236.466.987	117.184.431.819
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	44.198.816.987	47.146.781.819
- Nguyên giá	222		50.040.536.045	51.606.917.863
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(5.841.719.058)	(4.460.136.044)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	70.037.650.000	70.037.650.000
- Nguyên giá	228		70.143.191.800	70.143.191.800
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(105.541.800)	(105.541.800)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.8	22.355.661.481	20.372.308.613
- Nguyên giá	241		23.578.860.327	21.407.088.327
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(1.223.198.846)	(1.034.779.714)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.5	114.766.724.304	104.966.724.304
1. Đầu tư vào công ty con	261		114.800.000.000	105.000.000.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(33.275.696)	(33.275.696)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		2.947.371.047	1.449.387.287
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.6	2.947.371.047	1.449.387.287
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		569.636.616.587	388.276.100.358

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(Tiếp theo)

			30/06/2026	01/01/2026
	MS	TM	VND	VND
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		215.063.305.246	188.691.476.773
I. Nợ ngắn hạn	310		162.700.343.907	139.681.792.773
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	36.501.989.494	9.889.874.097
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	727.739.925	1.726.064.217
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		6.214.466.000	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.13	13.471.325.065	14.727.343.997
5. Phải trả người lao động	315		452.956.687	381.493.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.14	550.185.950	536.766.956
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.16	-	54.000.000
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.15	158.153.949	298.709.439
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.17	104.623.526.837	112.067.541.067
II. Nợ dài hạn	330		52.362.961.339	49.009.684.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.11		-
2. Phải trả dài hạn khác	338	5.15	5.603.000.000	393.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.17	46.759.961.339	48.616.684.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		354.573.311.341	199.584.623.585
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	354.573.311.341	199.584.623.585
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		341.814.520.000	159.895.300.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		341.814.520.000	159.895.300.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		(526.100.000)	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		13.284.891.341	39.689.323.585
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		2.402.527.585	3.152.108.823
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		10.882.363.756	36.537.214.762
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		569.636.616.587	388.276.100.358

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT


Lê Văn Hùng


Lê Văn Hùng



Kiên Văn Khoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý II Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	MS	TM	Quý II		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		109.787.654.160	136.793.038.247	187.325.412.711	208.693.783.918
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		109.787.654.160	136.793.038.247	187.325.412.711	208.693.783.918
4. Giá vốn hàng bán	11		96.181.781.910	130.802.998.236	160.028.084.713	198.780.113.446
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		13.605.872.250	5.990.040.011	27.297.327.998	9.913.670.472
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		479.642.721	443.532.472	483.024.516	444.144.616
8. Chi phí tài chính	23		4.105.150.376	2.861.258.833	7.713.023.598	4.081.136.351
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		4.105.150.376	2.861.258.833	7.711.923.598	4.081.136.351
9. Chi phí bán hàng	25		460.364.026	532.810.683	1.102.425.197	826.157.682
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.471.054.147	1.326.509.178	4.389.852.045	2.631.719.805
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		7.048.946.422	1.712.993.789	14.575.051.674	2.818.801.250
12. Thu nhập khác	31		30.000.000	-	884.654.545	-
13. Chi phí khác	32		237.662.015	12.585.199	1.706.326.306	12.683.119
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(207.662.015)	(12.585.199)	(821.671.761)	(12.683.119)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.841.284.407	1.700.408.590	13.753.379.913	2.806.118.131
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.488.597.056	340.081.718	2.871.016.157	561.223.626
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.352.687.351	1.360.326.872	10.882.363.756	2.244.894.505

Người lập biểu

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Chức vụ: HDQT



Kiều Văn Khoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	MS TM	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/06/2025 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	13.753.379.913	2.806.118.131
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.702.639.318	1.227.851.525
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	105.265.585	(889.719)
- Chi phí đi vay	06	7.713.023.598	4.081.136.351
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	23.274.308.414	8.114.216.288
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(34.709.532.270)	(31.819.090.969)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(15.514.891.421)	23.107.712.187
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	26.692.962.466	(85.730.431.631)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(1.514.641.614)	218.666.842
- Chi phí đi vay đã trả	14	(7.525.902.857)	(3.988.213.451)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(293.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(9.590.697.282)	(90.097.140.734)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.171.772.000)	(38.017.709.318)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	845.454.545	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(9.800.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	34.396.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	433.024.516	889.719
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(10.693.292.939)	(3.620.819.599)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	150.320.789.998	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	98.974.414.841	161.569.113.149
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(108.275.151.732)	(73.537.283.867)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	141.020.053.107	88.031.829.282
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	120.736.062.886	(5.686.131.051)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60 5.1	31.877.953.127	33.196.042.677
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70 5.1	152.614.016.013	27.509.911.626

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng



Chủ tịch HĐQT

Kiểm Văn Khoa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho Quý II kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108045831 thay đổi lần thứ 16 ngày 29/06/20256 là 341.814.520.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi một tỷ tám trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 23 người trong đó cán bộ quản lý là 08 người (Tại ngày 31/12/2025, tổng số nhân viên là 33 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các Công ty con, đơn vị trực thuộc như sau

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kết thúc ngày 30/06/2026

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Các đơn vị trực thuộc của Công ty tính đến ngày 30/06/2026 bao gồm:

Đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh	Số 94 Nguyễn Thị Thập, phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh tại TP Đà Nẵng (*)	Số 26 Phan Huy Thực, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh tại Lào Cai	Số 503 - 505 Hoàng Liên, phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai
Văn phòng đại diện tại Hà Nội (*)	Số 68, phố Trần Thái Tông, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Văn phòng đại diện tại Đà Nẵng	Số 24 Chính Hữu, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng
Địa điểm kinh doanh Trung Sơn	Số 35-37 đường số 4, KDC Trung Sơn, Ấp 4, xã Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh
Địa điểm kinh doanh Vũng Tàu	147-149 Hoàng Hoa Thám, phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh
Địa điểm kinh doanh Cần Thơ	31-33 Trần Quang Khải, phường Cái Khế, Cần Thơ
Địa điểm kinh doanh Công ty	Số 95, Võ Thị Sáu, phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh

(*): Chi nhánh Đà Nẵng và Văn phòng đại diện tại Hà Nội đang làm thủ tục đăng mã số thuế nhưng chưa hoàn tất.

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán năm**

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng:**

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

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kết thúc ngày 30/06/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Đầu tư vào Công ty con***

Các khoản đầu tư vào Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty sau ngày Công ty đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kết thúc ngày 30/06/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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

	<u>Thời gian khấu hao</u>
Nhà cửa, Vật kiến trúc	06 - 25 năm
Phương tiện vận tải	06 - 12 năm

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

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

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài tại số 503 - 505 Hoàng Liên, Phường Lào Cai, tỉnh Lào Cai và số 31-53 đường Trần Quang Khải, phường Cái Khế, Cần Thơ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Công ty không thực hiện tính hao mòn đối với tài sản cố định vô hình do quyền sử dụng đất không có thời hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kết thúc ngày 30/06/2026

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

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

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

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

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

Nhà cửa, Vật kiến trúc

Số năm

25 năm

Nguyên tắc kế toán Chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa văn phòng và hệ thống phòng cháy chữa cháy

Chi phí sửa chữa văn phòng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 24 đến 49 tháng.

Các chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí chờ phân bổ khác bao gồm chi phí bảo hiểm phân bổ trong thời gian 12 tháng, chi phí sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy phân bổ trong thời gian 36 tháng, phần mềm phân bổ trong thời gian 24 tháng, cước phí internet, chữ ký số... được phân bổ trong thời gian 06 tháng và 24 tháng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kết thúc ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận Các khoản vay

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm chi phí lãi vay, tiền điện nước, chi phí khác...tháng 06/2026 phải trả.

Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

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

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

Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu và doanh thu khác

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kết thúc ngày 30/06/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu và doanh thu khác (Tiếp theo)

Doanh thu từ lãi tiền gửi và thu nhập khác

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

Nguyên tắc ghi nhận Giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí vay vốn phát sinh trong năm.

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	32.110.867.860	635.644
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	503.148.153	31.877.317.483
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	120.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	120.000.000.000	-
Tổng	152.614.016.013	31.877.953.127

(*) Bao gồm 3 hợp đồng:

- Hợp đồng tiền gửi với kỳ hạn 01 tháng, lãi suất 4,75%/năm: 50.000.000.000 VND
- Hợp đồng tiền gửi với kỳ hạn 01 tháng, lãi suất 4,75%/năm: 50.000.000.000 VND
- Hợp đồng tiền gửi với kỳ hạn 32 ngày, lãi suất 4,75%/năm: 20.000.000.000 VND

5.2 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH OPMEC	4.458.000.000	5.996.607.987
Công ty TNHH Cơ khí và tự động hoá công nghiệp	384.320.121	2.235.077.765
Công ty TNHH SXTM An Phong CT	-	4.742.211.600
Công ty cổ phần ĐTPPT Hàng Hải Bình An Hưng Yên	4.160.936.750	8.547.202.750
Công ty TNHH GP Resource	5.357.443.409	9.657.443.409
Công ty cổ phần XNK TM Danh Phạm	-	4.709.873.490
Công ty cổ phần TMDV Thời Phong	6.338.756.126	-
Công ty TNHH Lương thực và Nông sản T&T Food Rice	9.690.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Phát triển Xây dựng Thành Hiếu	8.243.540.037	-
Các đối tượng khác	21.384.164.600	9.301.672.702
Tổng	60.017.161.043	45.190.089.703

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên có liên quan
Chi tiết tại thuyết minh số 7.1

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty cổ phần Fitran Invest	-	-
Công ty cổ phần TMDV TNB	40.757.552.532	21.671.933.332
Công ty TNHH Kinh doanh VLXD Thuận Thiện	8.927.415.194	13.619.274.400
Công ty TNHH Nam Phương Xanh	6.220.879.000	7.117.000.000
Công ty TNHH tổng hợp đầu tư TM DV Thiên Long	3.453.222.590	9.474.313.590
Ông Võ Phi Nhật Huy (*)	-	-
Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Nhất Thiện	6.865.287.208	-
Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Dịch vụ Vương Hưng Thịnh	4.140.566.811	-
Công ty CP M.A.P Global	1.332.124.213	-
Các đối tượng khác	229.134.271	55.249.600
Tổng	71.926.181.819	51.937.770.922

Trong đó:

Trả trước cho người bán là các bên có liên quan
Chi tiết tại thuyết minh số 7.1

(*) Căn cứ Nghị quyết số 08/2026/NQ-HĐQT ngày 27/03/2026 của Hội đồng quản trị về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án bất động sản thương mại tại Thành phố Cần Thơ và Sóc Trăng, Công ty đã ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư và cam kết chuyển nhượng tài sản, bao gồm: Hợp đồng số 01/2026/HTĐT-BIG-CT ngày 28/03/2026 và Hợp đồng số 02/2026/HTĐT-BIG-ST ngày 28/03/2026 với Ông Võ Phi Nhật Huy-Chủ tịch HĐQT Công ty. Theo các hợp đồng đã ký kết, Công ty đã thực hiện thanh toán trước số tiền 30.000.000.000 đồng cho Ông Võ Phi Nhật Huy nhằm mục đích đặt cọc chốt cố định giá giao dịch tại thời điểm ký hợp đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 043/2026/103-CT-MN và số 043/2026/104-CTMN ngày 05/03/2026 và đảm bảo quyền nhận chuyển nhượng đối với hai bất động sản, cụ thể như sau:

- 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 (nay là phường Bình Thủy, Thành phố Cần Thơ).

- Thửa đất số 490, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Khóm 6, phường 6, Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường Sóc Trăng, Thành phố Cần Thơ).

Theo thỏa thuận, Công ty sẽ trực tiếp đầu tư xây dựng các công trình thương mại trên các khu đất nêu trên. Sau khi hoàn tất đầu tư, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sẽ được hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên Công ty.

Theo hiện tại 02 bên đã ký hai PLHĐ hoàn ứng và Thanh lý hai hợp đồng nêu trên.

5.4 Các khoản phải thu khác

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	9.335.491	71.921.458
Tạm ứng	1.243.628	67.829.595
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	4.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	4.091.863	4.091.863
Dài hạn	2.186.636.000	2.180.000.000
Ký quỹ ký cược	2.186.636.000	2.180.000.000
Tổng	2.195.971.491	2.251.921.458

Trong đó:

Phải thu khác là các bên có liên quan
Chi tiết tại thuyết minh số 7.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

5.6 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ngắn hạn	175.257.465	158.599.609
Công cụ dụng cụ, thiết bị phân bổ	67.487.585	96.311.203
Chi phí bảo hiểm	53.609.594	37.387.004
Các khoản chi phí khác	54.160.286	24.901.402
Dài hạn	2.947.371.047	1.449.387.287
Công cụ dụng cụ, thiết bị phân bổ	300.647.115	368.916.665
Chi phí sửa chữa văn phòng, khách sạn	2.478.277.436	892.696.685
Chi phí sửa chữa hệ thống PCCC	168.446.496	187.519.162
Các khoản chi phí khác	-	254.775
Tổng	3.122.628.512	1.607.986.896

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	28.398.804.937	-	12.883.913.516	-
Tổng	28.398.804.937	-	12.883.913.516	-

5.8 Tăng giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ				
NGUYÊN GIÁ	21.407.088.327	2.171.772.000	-	23.578.860.327
Nhà và quyền sử dụng đất	21.407.088.327	2.171.772.000	-	23.578.860.327
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	1.034.779.714	188.419.132	-	1.223.198.846
Nhà và quyền sử dụng đất	1.034.779.714	188.419.132	-	1.223.198.846
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	20.372.308.613	1.983.352.868	-	22.355.661.481
Nhà và quyền sử dụng đất	20.372.308.613	1.983.352.868	-	22.355.661.481

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

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày 30/06/2026 được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.3 với số tiền lần lượt là 98.181.819 VND và 94.070.883 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản tại ngày 30/06/2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của tài sản này tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

Giá trị còn lại của BĐS đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 22.355.661.481 VND (Ngày 01 tháng 01 năm 2026: 20.372.308.613 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	48.555.190.591	3.051.727.272	51.606.917.863
Mua trong kỳ	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		(1.566.381.818)	(1.566.381.818)
Tại ngày 30/06/2026	48.555.190.591	1.485.345.454	50.040.536.045
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2026	4.329.604.224	130.531.820	4.460.136.044
Khấu hao trong kỳ	1.406.061.168	108.159.018	1.514.220.186
Thanh lý, nhượng bán		(132.637.172)	(132.637.172)
Tại ngày 30/06/2026	5.735.665.392	106.053.666	5.841.719.058
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2026	44.225.586.367	2.921.195.452	47.146.781.819
Tại ngày 30/06/2026	42.819.525.199	1.379.291.788	44.198.816.987

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 44.198.816.987 VND (Ngày 01 tháng 01 năm 2026: 47.176.781.819 VND).

5.10 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	70.037.650.000	105.541.800	70.143.191.800
Mua trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	70.037.650.000	105.541.800	70.143.191.800
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2026	-	105.541.800	105.541.800
Tại ngày 30/06/2026	-	105.541.800	105.541.800
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2026	70.037.650.000	-	70.037.650.000
Tại ngày 30/06/2026	70.037.650.000	-	70.037.650.000

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 70.037.650.000 VND (Ngày 01 tháng 01 năm 2026: 70.037.650.000 VND).

Nguyên giá TSCĐ bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 30/06/2026 là 105.541.800 VND (Ngày 01 tháng 01 năm 2026: 105.541.800 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG

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

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**5.11 Phải trả người bán**

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	36.501.989.494	36.501.989.494	9.889.874.097	9.889.874.097
Công ty CP đúc áp lực IDcast Việt Nam	68.960.656	68.960.656	798.739.686	798.739.686
Công ty cổ phần xây dựng Kiên trúc SGG	945.377.510	945.377.510	1.346.698.245	1.346.698.245
Công ty cổ phần M.A.P Global	-	-	441.480.871	441.480.871
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Ngọc Thiện	27.090.000.000	27.090.000.000		
Công ty TNHH Thép DC Hà Nội	2.359.306.957	2.359.306.957	869.488.627	869.488.627
Công ty CP ô tô An Thái	-	-	1.560.880.000	1.560.880.000
Công ty CP TM DV Xây Dựng Nhất Thiên	-	-	3.107.921.083	3.107.921.083
Công ty TNHH TMDV sản xuất Tuấn Tiến	1.647.217.785	1.647.217.785	-	-
Các đối tượng khác	4.391.126.586	4.391.126.586	1.764.665.585	1.764.665.585
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	36.501.989.494	36.501.989.494	9.889.874.097	9.889.874.097

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH SX và TM Thép Hải Phúc Thịnh	-	-	719.064.217	719.064.217
Công ty TNHH TM và DV Đại Việt Luxury	-	-	900.000.000	900.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel	727.739.925	727.739.925	-	-
Các đối tượng khác	-	-	107.000.000	107.000.000
Tổng	727.739.925	727.739.925	1.726.064.217	1.726.064.217

5.13 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2026 (VND)	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2026 (VND)
Thuế giá trị gia tăng	5.217.677.807	2.512.956.762	6.388.072.386	1.342.562.183
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.190.437.786	2.871.016.157	293.000.000	11.768.453.943
Thuế thu nhập cá nhân	115.228.404	117.395.789	77.648.586	154.975.607
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Thuế môn bài	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	204.000.000	205.333.332	204.000.000	205.333.332
Tổng	14.727.343.997	5.706.702.040	6.962.720.972	13.471.325.065

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

b. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	30/06/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	01/01/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	-	-	-
Thuế môn bài nộp thừa	3.000.000	-	-	3.000.000
Tổng	3.000.000	-	-	3.000.000

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí trích trước lãi vay ngân hàng	420.160.675	373.702.934
Chi phí điện nước	117.025.275	154.863.990
Chi phí phải trả khác	13.000.000	8.200.032
Tổng	550.185.950	536.766.956

5.15 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	158.153.949	298.709.439
Bảo hiểm xã hội	32.130.000	44.494.278
Bảo hiểm y tế	5.670.000	6.097.500
Bảo hiểm thất nghiệp	2.520.000	2.710.000
Kinh phí công đoàn	5.860.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	111.500.000	243.600.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-
Phải trả, phải nộp khác	473.949	1.807.661
<i>Phải trả khác (*)</i>	<i>473.949</i>	<i>1.807.661</i>
Dài hạn	5.603.000.000	393.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.603.000.000	393.000.000
Tổng	5.761.153.949	691.709.439

Trong đó:

Phải trả khác là các bên có liên quan **5.315.000.000** **-**

Chi tiết tại thuyết minh số 7.1

(*): Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ ngày 07/05/2026 đến ngày 05/06/2026 và đã hoàn tất thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh vào ngày 29/06/2026, cụ thể như sau:

- Nghị quyết số 12/2026/BIG/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 07/05/2026 triển khai phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 theo phương án đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2026, Thông báo số 17/2026/TB-BIG ngày 21/05/2026 về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả cổ tức bằng tiền và quyền trả cổ tức bằng cổ phiếu, Thông báo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 16/2026/TB-BIG ngày 21/05/2026;

- Công ty thực hiện theo phương án phát hành và đã được thông qua kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 18/2026/BIG/NQ-HĐQT ngày 10/06/2026. Công ty đã lập báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Big (mã chứng khoán: BIG) số 04/2026/BC-BIG ngày 10/06/2026 gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về kết quả đợt chào bán Cổ phiếu ra công chúng thành công số cổ phiếu là 3.107.233 cổ phiếu. Văn bản số: 5446/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 16/06/2026 về việc đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của BIG, số lượng cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Big Group Holdings chào bán ra công chúng thành công là 3.107.233 cổ phiếu (chiếm 99,9939% tổng số cổ phiếu đăng ký

5.16 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	54.000.000
Tổng	-	54.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

b. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số HDTĐ503202500061 ngày 21/5/2025, hạn mức vay là 28.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng từ 21/05/2025. Công ty vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng lần giải ngân. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của 9 mảnh đất tại ấp Suối Cao A, phường Gia Lộc, tỉnh Tây Ninh (Chi tiết tại thuyết minh 5.8) và các tài sản của bên thứ ba.

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

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

Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0115/SGN.KHDN/LD25-02 ngày 11/05/2026, Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 0116/SGN.KHDN/LD25 ngày 11/05/2026, Hợp đồng phát hành thư tín dụng theo hạn mức số 0117/SGN.KHDN/LD25 ngày 13/05/2025, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0117/SGN.KHDN/LD25-02 ngày 11/05/2026. Tài sản đảm bảo bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 1515, tờ bản đồ số 50, Số 13 đường Nguyễn Hữu Thọ, Khu dân cư Phú Long - Phường Kiến, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và Nhà ở số 0129/SGN.KHDN/TC25 ký ngày 10/06/2025 giữa Ngân hàng và ông Võ Phi Nhật Huy.

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

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 394849.26.900.37054416.TD ngày 07/04/2026. Hạn mức 60.000.000.000 đồng, thời hạn cấp tín dụng từ 07/04/2026 đến 07/04/2027. Lãi suất vay được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ. Công ty vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản đảm bảo độc lập, hàng hoá, quyền đòi nợ; Quyền sử dụng đất: Thửa đất: 490, Tờ bản đồ số 7 Khóm 6, Phường 6, Thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Khóm 6, phường Sóc Trăng, Thành phố Cần Thơ theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và TS gắn liền với đất số C1412120, số vào sổ cấp GCN CS00353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/10/2017 cập nhật thông tin ngày 03/07/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 10/04/2026.

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

Khoản vay theo Thỏa thuận khung về cấp tín dụng số CLC-38542/7961974/TTK ngày 24/03/2025; Hợp đồng tín dụng số CLC-14321-01 ngày 13/03/2024 hạn mức tín dụng 3.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số CLC-20120-01 ngày 13/06/2024 hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích: Bổ sung vốn cho hoạt động thương mại sắt, thép, kim loại khác. Khoản vay được đảm bảo bằng Tài sản của bên thứ ba.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

- (v) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - 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. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).
- (vi) Công ty tài chính Tín Việt
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2200006694 ngày 12/11/2025. Hạn mức: 2.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Khoản vay không có Tài sản bảo đảm.
- (vii) Công ty tài chính Điện Lực
Hợp đồng tín dụng số MSLADWL355121 ngày 04/12/2025 . Hạn mức: 1.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Khoản vay không có Tài sản bảo đảm.
- 5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)
- c. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn
- (i) Ngân hàng VN Thịnh Vương - CN TP Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số CLC-38542-01 ngày 24/03/2025 (HĐ vay dài hạn), Đề nghị giải ngân kèm KUNN ngày 25/03/2025. Hạn mức: 26.000.000.000 đồng. Thời hạn: 180 tháng từ 25/03/2025. Mục đích vay là mua bất động sản. Lãi suất 11,5% từ 25/03/2025 và được điều chỉnh 12 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01294321, GCN:VP2334 VP đăng ký đất đai Cần Thơ cấp ngày 14/05/2025. Thửa đất số 406 tờ bản đồ số 59 địa chỉ 31-33 đường Trần Quang Khải, Phường Cái Khế, TP Cần Thơ đứng tên Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).
- (ii) Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng
Hợp đồng cấp tín dụng số SHBVN/SSG/2025-HDTD-070 ngày 25/02/2025 (HĐ vay dài hạn), Đơn rút vốn vay kèm KUNN ngày 03/03/2025. Hạn mức: 1.200.000.000 đồng. Mục đích vay mua tài sản là ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn: 96 tháng từ 03/03/2025. Lãi suất 7,9% từ 03/03/2025 và được điều chỉnh 03 tháng 1 lần. Tài sản thế chấp là Xe Vinfast VF9 Plus E6AC01 BKS 51L-619.60 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 50 079280 của Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).
- (iii) Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Lào Cai
Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng 8800-LAV-20241462 ngày 13/9/2024, hạn mức 28.300.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng từ ngày 13/09/2024. Lãi suất vay 6,5%/năm từ thời điểm 13/09/2024 đến 13/09/2026, từ ngày 14/09/2026 điều chỉnh lãi vay 06 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thừa đất 34 bản đồ số 27 đường Hoàng Liên, phường Lào Cai, TP Lào Cai, diện tích 525,5m2 của Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).
- (iv) Ngân hàng VN Thịnh Vương - Hội sở
Hợp đồng vay số 150126-7961974-AUTO-1/HĐ, đề nghị giải ngân kèm KUNN ngày 15/01/2026. Hạn mức: 1.280.000.000 đồng. Thời hạn: 60 tháng từ 15/01/2026. Mục đích vay mua tài sản là ô tô phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất 7,9%/năm từ 15/01/2026 và được điều chỉnh 12 tháng 1 lần. Tài sản thế chấp là Xe Vinfast VF9 Plus, BKS: 30M-784.22 theo giấy chứng nhận đăng ký xe số 2900167645 của Công ty. (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.9 và 5.10).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

5.18 Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu quý 1	150.846.890.000	12.200.518.823	163.047.408.823
Tăng vốn	-	-	-
Lãi trong năm trước		36.537.214.762	36.537.214.762
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	9.048.410.000	(9.048.410.000)	-
Số dư cuối năm trước/đầu kỳ này	159.895.300.000	39.689.323.585	199.584.623.585
Tăng vốn	181.919.220.000		181.919.220.000
Lãi trong kỳ này		10.882.363.756	10.882.363.756
Chia cổ tức bằng cổ phiếu		(31.072.330.000)	(31.072.330.000)
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	(526.100.000)	(6.214.466.000)	(6.740.566.000)
Số dư cuối kỳ này	341.288.420.000	13.284.891.341	354.573.311.341

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ông Võ Phi Nhật Huy	62.190.210.000	32.000.560.000
Ông Trần Sinh Vương	11.000.000.000	11.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Nhi	3.700.140.000	-
Các đối tượng khác	264.924.170.000	116.894.740.000
Tổng	341.814.520.000	159.895.300.000

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	159.895.300.000	150.846.890.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp tại ngày 30 tháng 06	341.814.520.000	150.846.890.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	34.181.452	15.989.530
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	34.181.452	15.989.530
Cổ phiếu phổ thông	34.181.452	15.989.530
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.181.452	15.989.530
Cổ phiếu phổ thông	34.181.452	15.989.530
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	95.847.343.259	200.711.728.859
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.842.129.082	7.821.473.240
Doanh thu kinh doanh bất động sản	98.181.819	160.581.819
<i>Trong đó: Doanh thu từ cho thuê BĐS đầu tư</i>	98.181.819	160.581.819
Tổng	109.787.654.160	208.693.783.918
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên liên quan	12.614.648.068	10.290.741
Chi tiết tại thuyết minh số 7.1		

6.2 Giá vốn hàng bán

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	92.805.103.182	194.752.826.868
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.439.412.150	3.839.144.812
Giá vốn kinh doanh bất động sản	94.070.883	188.141.766
<i>Trong đó: Giá vốn của BĐS đầu tư cho thuê</i>	94.070.883	188.141.766
Tổng	96.338.586.215	198.780.113.446
<i>Trong đó:</i>		
Giá vốn hàng bán với các bên liên quan	3.134.414.769	
Chi tiết tại thuyết minh số 7.1		

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền vay	479.642.721	889.719
Cổ tức được chia	-	-
Chiết khấu thanh toán		443.254.897
Tổng	479.642.721	444.144.616

6.4 Chi phí tài chính

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí lãi vay	4.105.150.376	4.081.136.351
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	-
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư	-	-
Khác	-	-
Tổng	4.105.150.376	4.081.136.351

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí bán hàng	469.874.026	826.157.682
Chi phí nhân viên	406.212.685	638.091.561
Chi phí đồ dùng văn phòng		4.768.867
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác		156.763.755
Chi phí bằng tiền khác	63.661.341	26.533.499
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.792.612.214	2.631.719.805
Chi phí nhân viên	1.266.774.476	1.627.759.704
Chi phí công cụ quản lý	213.039.478	104.097.774
Chi phí khấu hao TSCĐ	53.304.199	52.212.728
Thuế, phí, lệ phí	-	7.000.000
Chi phí dự phòng		-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.098.504.934	582.706.905
Chi phí khác bằng tiền	160.989.127	257.942.694
Tổng	3.262.486.240	3.457.877.487

6.6 Thu nhập khác và chi phí khác

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Thu nhập khác	30.000.000	-
Thu nhập từ phạt hợp đồng	30.000.000	-
Thanh lý tài sản cố định		-
Chi phí khác	237.662.015	12.683.119
Thanh lý tài sản cố định	30.000.000	-
Phạt chậm nộp thuế, lãi nộp chậm BHXH	200.406.955	12.683.119
Chi phí khác	7.255.060	-
Thu nhập khác/Chi phí khác (Thuần)	(207.662.015)	(12.683.119)

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	213.039.478	108.866.641
Chi phí nhân công	1.672.987.161	2.265.851.265
Chi phí khấu hao TSCĐ	850.405.666	1.227.851.525
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.444.209.695	3.438.295.874
Chi phí khác bằng tiền	255.347.415	459.298.760
Tổng	7.435.989.415	7.500.164.065

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026****6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****6.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.841.284.407	2.806.118.131
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm	-	-
<i>Chi phí không được trừ</i>	-	-
Phạt chậm nộp thuế và truy thu thuế	-	-
Lãi chậm nộp bảo hiểm	-	-
Chi phí không được trừ khác	-	-
Khấu hao xe trên 1,6 tỷ đồng	-	-
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	-	-
Cổ tức được chia		-
Doanh thu đã tính vào thu nhập chịu thuế của (các) kỳ trước		-
Chi phí chuyển từ quyết toán thuế năm trước sang		-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ kỳ trước	6.841.284.407	2.806.118.131
Lỗ kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	7.442.985.281	2.806.118.131
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.488.597.056	561.223.626
Thuế TNDN nộp bổ sung theo Biên bản quyết toán thuế		-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.488.597.056	561.223.626

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ BIG

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần môi giới Big Bro	Công ty con
Công ty cổ phần xây dựng Big CT	Công ty con
Công ty cổ phần công nghệ Big Hotel	Công ty con
Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Big EXPO	Công ty con
Công ty cổ phần Big FNB	Công ty con
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các thành viên mật thiết trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

Trong kỳ, Công ty có giao dịch và số dư với bên liên quan như sau:

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

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Tiền lương và phụ cấp	573.079.729	1.182.080.495
Tổng cộng	573.079.729	1.182.080.495

Họ và tên	Chức danh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Hội đồng quản trị		320.705.557	462.485.554
Ông Kiều Văn Khoa	Chủ tịch HĐQT	97.111.112	199.999.998
Ông Võ Phi Nhật Huy	Phó chủ tịch HĐQT	106.372.222	206.930.000
Ông Võ Thuận Hòa	TV HĐQT độc lập	58.333.334	55.555.556
Ông Trần Nhật Đức	TV HĐQT	58.888.889	-
Bà Trần Thị Mưa Thao	TV HĐQT		
Ban Kiểm soát			351.344.774
Ông Tấn Lộc Louis	Trưởng BKS		144.444.444
Ông Triệu Hiếu Khánh	TV BKS		33.333.330
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	TV BKS (Miễn nhiệm từ ngày 27/04/2025)		95.320.000
Ông Võ Tuấn Hải	TV BKS		78.247.000
Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		252.374.172	368.250.167
Ông Võ Phi Nhật Huy	TGĐ (Bổ nhiệm từ ngày 27/05/2026)	30.000.000	
Bà Trần Thị Mưa Thao	Phó TGĐ (Bổ nhiệm từ ngày 27/05/2026)	68.150.000	161.842.620
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó TGĐ (Miễn nhiệm từ ngày 01/10/2025)	-	115.782.547
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó TGĐ (Bổ nhiệm từ ngày 25/02/2026)	104.781.250	
Ông Nguyễn Trọng Vinh	Phó TGĐ (Bổ nhiệm từ ngày 27/05/2026)	-	
Ông Lê Văn Hùng	Kế toán trưởng	49.442.922	90.625.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

7 THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**7,1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****c. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Bán hàng				
Trần Thị Mưa Thao	Phó Giám đốc	Cho thuê phòng	-	10.290.741
Công ty Cổ phần Môi Giới Big Bro	Công ty con	Cho thuê văn phòng	21.764.000	-
Công ty Cổ phần Môi Giới Big Bro	Công ty con	Phí môi giới	10.923.936.000	-
Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Big CT	Công ty con	Cho thuê văn phòng	20.498.182	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel	Công ty con	Cho thuê văn phòng, toà nhà Khách sạn	1.345.218.909	-
Tổng			12.311.417.091	10.290.741
Mua dịch vụ				
Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel	Công ty con	Dịch vụ quản lý, vận hành khách sạn	260.025.777	-
Tổng			260.025.777	-
Nhận đặt cọc, ký quỹ				
Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel	Công ty con	Đặt cọc thuê toà nhà Khách sạn	5.188.650.000	-
Tổng			5.188.650.000	-
Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel	Công ty con	Tiền điện	43.205.200	-
Tổng			43.205.200	-
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Tạm ứng				
Ông Võ Phi Nhật Huy	Phó CT. HĐQT	Tạm ứng	51.966.331	200.000.000
		Hoàn ứng	56.865.478	200.000.000
Ông Kiều Văn Khoa	CT. HĐQT	Tạm ứng	20.000.000	-
		Hoàn ứng	20.000.000	-
Bà Trần Thị Mưa Thao	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	200.000.000	1.000.000.000
		Hoàn ứng	200.000.000	1.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Hào	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	100.000.000
		Hoàn ứng	-	100.000.000
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	5.000.000	-
		Hoàn ứng	5.000.000	-
Bà Trịnh Thị Thanh Phương	Thành viên BKS	Tạm ứng	-	93.403.000
		Hoàn ứng	-	84.000.000
Ông Lê Văn Hùng	Kế toán trưởng	Tạm ứng	-	100.000.000
		Hoàn ứng	-	100.000.000
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên BKS	Tạm ứng	240.000	3.000.000
		Hoàn ứng	4.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho Quý II kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

7 THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

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

d. Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Phải thu khác			9.902.775	-
Ông Võ Phi Nhật Huy	Phó CT. HĐQT	Tạm ứng	1.243.008	-
Ông Võ Tuấn Hải	Thành viên BKS	Tạm ứng	620	3.000.000
Phải thu của khách hàng			1.604.730.156	-
Công ty Cổ phần Môi Giới Big Bro	Công ty con		1.597.462.156	-
Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Big CT	Công ty con		7.268.000	-
Khách hàng ứng trước			727.739.925	
Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel	Công ty con		727.739.925	-
Phải trả khác			5.188.650.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Big Hotel	Công ty con	Nhận đặt cọc	5.188.650.000	-

7 THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

7,2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Công ty triển khai việc tăng vốn điều lệ thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng, với số vốn dự kiến phát hành tăng là 150.846.890.000 đồng, được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết số 01/2025/BIG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2025. Mục đích của đợt tăng vốn là trả nợ cho các tổ chức tín dụng. Đợt tăng vốn đã hoàn tất và được Ủy Ban Chứng khoán thông báo về việc đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của BIG theo văn bản số 5446/UBCK-QLCB ngày 16/06/2026. Công ty đã hoàn tất thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh vào ngày 29/06/2026.

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

7,3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Người lập biểu

Lê Văn Hùng

Lê Văn Hùng

Kế toán trưởng

Lê Văn Hùng

Lê Văn Hùng

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Kiều Văn Khoa