

Số/No. 23./2026/CBTT - BVLIFE

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Hanoi, July 30, 2026

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

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

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

Pursuant to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, BV Life Joint Stock Company hereby discloses the Financial Statements (FS) Q2/2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

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



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

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

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

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 30/07/2026 tại đường dẫn <https://bvlife.com.vn/muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-vi/>

This information was published on the company's website on: 30/07/2026 at the link: <https://bvlife.com.vn/muc-quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-vi/>

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

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

Nơi nhận/ Recipient:

- Như Kính gửi/ As Dear;
- Lưu VP.HĐQT/
Save BOD Assistant Office.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người UQ CBTT

Person authorized to disclose information



TỔNG GIÁM ĐỐC/CEO

NGUYỄN VŨ THIÊN

MR. NGUYEN VU THIEN





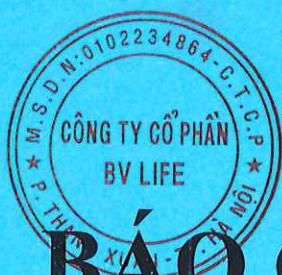
CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

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

Điện thoại: 024.62511300

Website: www.bvlife.com.vn

Fax: 024.62511302



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026)

Hà Nội, tháng 07 năm 2026

B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		182.933.268.395	162.131.019.302
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	9.572.722.711	17.326.549.648
1. Tiền	111		2.372.722.711	2.826.549.648
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.200.000.000	14.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	51.807.423.181	33.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		51.807.423.181	33.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		43.984.624.734	65.645.697.936
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	28.906.431.155	38.176.472.942
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	16.077.873.475	16.550.763.925
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	1.284.098.050	14.759.238.715
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(2.283.777.946)	(3.840.777.646)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	74.418.081.605	45.591.692.113
1. Hàng tồn kho	141		74.418.081.605	45.591.692.113
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.150.416.164	567.079.605
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	1.081.295.423	505.793.341
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.987.543.496	20.255.092
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	81.577.245	41.031.172
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		124.935.163.281	125.139.889.650
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.042.683.200	1.447.200.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	1.369.683.200	1.774.200.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.6	(327.000.000)	(327.000.000)
II. Tài sản cố định	220		33.843.923.913	40.441.112.855
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	33.843.923.913	40.441.112.855
- Nguyên giá	222		64.900.847.851	90.775.926.361
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(31.056.923.938)	(50.334.813.506)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	63.079.358.479	55.081.377.386
- Nguyên giá	241		91.517.010.327	82.697.479.826
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(28.437.651.848)	(27.616.102.440)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	600.000.000	600.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		946.275.000	946.275.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(346.275.000)	(346.275.000)
V. Tài sản dài hạn khác	270		26.369.197.689	27.570.199.409
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	10.510.817.001	10.877.167.105
2. Lợi thế thương mại	279	V.11	15.858.380.688	16.693.032.304
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		307.868.431.676	287.270.908.952



B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		68.158.708.108	50.733.663.008
I. Nợ ngắn hạn	310		45.901.223.287	26.979.097.320
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	14.357.217.490	10.431.526.491
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	404.900.000	1.718.398.450
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		41.216.868	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	3.415.026.280	5.201.180.904
5. Phải trả người lao động	315		1.397.963.323	3.253.425.002
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	195.362.500	105.673.449
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	1.445.992.159	533.263.818
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	1.887.143.482	1.163.651.445
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	14.127.887.981	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.628.513.204	4.571.977.761
II. Nợ dài hạn	330		22.257.484.821	23.754.565.688
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	12.874.638.882	12.486.912.137
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20.	7.923.876.469	9.808.684.081
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	1.458.969.470	1.458.969.470
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		239.709.723.568	236.537.245.944
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	239.709.723.568	236.537.245.944
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(322.839.049)	(322.839.049)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.900.000.000	5.900.000.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		37.412.471.325	36.610.124.696
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		32.618.945.605	5.261.876.004
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		4.793.525.720	31.348.248.692
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		76.720.091.292	74.349.960.297
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		307.868.431.676	287.270.908.952

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Thị Thuỳ Hương

Nguyễn Thị Thuỳ Hương

Lương Vũ Trường Đạm



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý II Năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II năm 2026	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	116.027.384.514	41.588.814.602	271.374.196.135	67.630.314.189
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		49.179.032	-	117.114.861	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		115.978.205.482	41.588.814.602	271.257.081.274	67.630.314.189
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	104.317.627.221	38.012.996.786	243.781.380.712	62.380.653.466
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		11.660.578.261	3.575.817.816	27.475.700.562	5.249.660.723
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.3	-		(2.825.482.479)	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	1.212.171.285	340.238.513	1.944.698.268	878.014.452
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	368.069.577	132.172.442	723.779.022	295.595.623
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		153.293.812	132.172.442	153.293.812	242.880.823
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	5.002.102.414	434.234.652	10.076.034.549	834.384.561
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.548.822.931	1.096.571.652	6.456.496.690	2.359.440.068
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		3.953.754.624	2.253.077.583	9.338.606.090	2.638.254.923
12. Thu nhập khác	31	VI.7	656.938.933	5	1.325.122.622	2.200.005
13. Chi phí khác	32	VI.8	290.757.646	16.127.193	531.293.776	16.127.193
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		366.181.287	(16.127.188)	793.828.846	(13.927.188)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		4.319.935.911	2.236.950.395	10.132.434.936	2.624.327.735
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	1.208.233.512	450.721.518	4.197.289.666	602.194.737
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(215.607.200)	-	(1.884.807.612)	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		3.327.309.599	1.786.228.877	7.819.952.882	2.022.132.998
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		1.727.565.899	1.786.228.877	4.793.525.720	2.022.132.998
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.599.743.700	-	3.026.427.162	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	144	298	399	337
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	144	149	399	169

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thùy Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thùy Hương



Chức vụ HĐQT

Lên Vũ Trường Đạm

B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đơn vị tính: VND	
		Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	10.132.434.936	2.624.327.735
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.734.251.316	835.552.543
- Các khoản dự phòng	03	(1.556.999.700)	(93.963.946)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(2.527.113)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	645.921.342	(875.487.339)
- Chi phí lãi vay	06	153.293.812	242.880.823
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	14.108.901.706	2.730.782.703
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	21.033.774.168	(7.509.187.782)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(28.826.389.492)	3.630.764.159
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.785.466.936	(6.681.395.834)
-Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12	(209.151.978)	(179.254.777)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(153.293.812)	(243.411.782)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.857.327.313)	(352.488.578)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(590.939.815)	(10.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.291.040.400	(8.614.191.891)
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	(12.800.102.371)	(37.581.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	4.909.090.909	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23	(18.807.423.181)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	28.500.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	2.525.679.325	875.487.339
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(24.172.755.318)	29.337.905.521

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	17.816.913.828	12.772.739.165
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.689.025.847)	(14.230.620.312)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	14.127.887.981,00	(1.457.881.147)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(7.753.826.937)	19.265.832.483
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	17.326.549.648	2.028.260.488
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi NT	61		2.527.113
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	9.572.722.711	21.296.620.084

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thuỳ Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thuỳ Hương

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Lưu Vũ Trường Đạm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần BV Life.

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14: 120.000.000.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 12.000.000 cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty thực góp tại 30/06/2026: 120.000.000.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Cung cấp dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài;
- Tổ chức đào tạo nghề, ngoại ngữ;
- Kinh doanh và lắp đặt vật tư, thiết bị điện;
- Cho thuê mặt bằng thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Hoạt động dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài;
- Tổ chức đào tạo nghề: Mộc, nề, hàn, sắt, cơ khí - kết cấu thép, điện, nhôm, kính, vận hành máy, may công nghiệp, thiết kế thời trang, giúp việc gia đình, hộ lý, công nhân cầu, hầm, công nhân khai thác mỏ, đóng tàu (doanh nghiệp chỉ hoạt động sau khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chi phép);
- Đào tạo ngoại ngữ: Tiếng Anh, tiếng Nhật, tiếng Hàn, tiếng Đài Loan, tiếng Trung (doanh nghiệp chỉ hoạt động sau khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ - tự động hoá, vật liệu xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông, lâm (trừ lâm sản Nhà nước cấm), thủy sản, hàng tiêu dùng, phương tiện vận tải xe gắn máy;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu, giao thông vận tải, dịch vụ uỷ thác xuất nhập khẩu, làm đại lý tiêu thụ các mặt hàng sản xuất và tiêu dùng cho các hãng trong và ngoài nước;
- Cho thuê mặt bằng thương mại.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

5.1. Tổng số các công ty con (01 Công ty)

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

5.2. Danh sách các công con được hợp nhất

STT	Tên công ty con	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	58,75%	58,75%	Số 197, đường Hà Huy Giáp, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh thương mại (Đại lý của Honda) và dịch vụ (cho thuê tài sản, cho thuê kiot tại các chợ Trung tâm của tỉnh Đồng Nai,...).

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

STT	Tên công ty liên kết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông	24,00%	14,10%	01A, Xa lộ Hà Nội, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ ăn uống, chế biến sản phẩm phục vụ bữa ăn người lao động; kinh doanh thực phẩm các loại qua chế biến, giết mổ và kinh doanh thực phẩm tươi sống.
2	Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương	34,76%	20,42%	Số 71 Hà Huy Giáp, KP 3, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Trung tâm ngoại ngữ, tin học. Trước đây, cơ sở này là đơn vị trực thuộc của Công ty, hiện nay Công ty này không hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh.

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

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 19 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2026, có 18 cán bộ nhân viên).

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

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

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp, thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch [hoặc: là tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch(chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch)].

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi công ty thường xuyên giao dịch
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, cụ thể:

Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ 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.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Hoặc mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

6. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 20 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 10 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải | 05 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 10 năm |

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐST cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐS.

BĐST nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐS bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐS và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

Các chi phí phát sinh sau khi bắt động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 15 năm đến 50 năm.

7. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản 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.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chờ phân bổ khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm:

- Tiền nhận trước của người mua mà doanh nghiệp chưa cung cấp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ;
 - Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.
- Từng kỳ kế toán, doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu trong kỳ.

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

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu là giá trị cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi và được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cầu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Thu nhập khác

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Chênh lệch lãi do đánh giá lại vật tư, hàng hoá, tài sản cố định đưa đi góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;

- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

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

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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 năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con mà Công ty mẹ giữ quyền kiểm soát được lập cho cùng kỳ kế toán đã được kiểm toán.

Khi hợp nhất Báo cáo tài chính, Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con sẽ được hợp nhất theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, doanh thu, thu nhập khác và chi phí.

Số dư các khoản mục trên Bảng cân đối kế toán của các giao dịch trong nội bộ được loại trừ. Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của Công ty mẹ trong từng Công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con phải được loại trừ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con bị hợp nhất được xác định và trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu để phản ánh giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong các Công ty con.

Các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Công ty, bao gồm các khoản doanh thu, các khoản chi phí, cổ tức được loại trừ. Các khoản lãi chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ nằm trong giá trị còn lại của tài sản, như hàng tồn kho và tài sản cố định cũng được loại trừ. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được khấu trừ khi xác định giá trị ghi sổ của tài sản cũng được loại bỏ.

23. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

23.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng kỳ kế toán với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

23.2. Lợi thế thương mại

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

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

23.3. Các bên liên quan

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

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ	37.198.753	19.164.717
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.335.523.958	2.807.384.931
Các khoản tương đương tiền (i)	7.200.000.000	14.500.000.000
	9.572.722.711	17.326.549.648
(i) Bao gồm:		
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sơn Tây		7.500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Biên Hòa		7.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Đồng Nai	7.200.000.000	-
	7.200.000.000	14.500.000.000

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	37.172.718.310	37.172.718.310	26.000.000.000	26.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Biên Hòa	8.500.000.000	8.500.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Tài chính tổng hợp CP Điện Lực		-	23.000.000.000	23.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Thành Công	2.000.000.000	2.000.000.000		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thăng Long	70.371.174	70.371.174		
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á-CN Sở giao dịch	102.347.136	102.347.136		
Ngân hàng TMCP Quân đội- CN Sơn Tây	26.500.000.000	26.500.000.000		
Cho vay ngắn hạn (ii)	14.634.704.871	14.634.704.871	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty cổ phần TG Capital ii.1)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Phú Thọ Property (ii.2)	3.000.000.000	3.000.000.000		
Công ty cổ phần Chè Mỹ Lâm (ii.3)	3.500.000.000	3.500.000.000		
Lãi dự thu các khoản tiền tiết kiệm, cho vay	1.134.704.871	1.134.704.871	-	-
Lãi từ gửi tiết kiệm	831.104.871	831.104.871		
Lãi cho vay	303.600.000	303.600.000		
	51.807.423.181	51.807.423.181	33.000.000.000	33.000.000.000

(i) Bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần, công ty tài chính, lãi suất từ 2,1%/năm đến 8,5%/năm.

(ii.1) Hợp đồng vay vốn số 2912/HĐ-DONATRACO ngày 29/12/2025 ký giữa Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Đồng Nai và Công ty Cổ phần TG Capital. Số tiền cho vay: 7.000.000.000 đồng. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất: 7,8%/năm. Thời hạn trả lãi: cuối kỳ.

(ii.2) Hợp đồng vay vốn số 2505/2026/HĐ-DONATRACO ngày 25/05/2026 ký giữa Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Đồng Nai và Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thọ Property. Số tiền cho vay: 3.000.000.000 đồng. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất: 9,0%/năm. Thời hạn trả lãi: cuối kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(ii.3) Hợp đồng vay vốn số 1606/2026/HĐ-DONATRACO ngày 16/06/2026 và Hợp đồng số 2306/2026/HĐ-DONATRACO ngày 23/06/2026 ký giữa Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Đồng Nai và Công ty Cổ phần chè Mỹ Lâm. Số tiền cho vay: 3.500.000.000 đồng. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 3 tháng. Lãi suất: 7,7%/năm. Thời hạn trả lãi: cuối kỳ.

(iii) Phân loại lại chỉ tiêu Cho vay ngắn hạn

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, khoản mục cho vay ngắn hạn của Công ty được trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại chỉ tiêu "Phải thu về cho vay ngắn hạn". Từ ngày 01/01/2026, theo thông tư 99/2025/TT-BTC, công ty đã thực hiện phân loại lại khoản mục này và trình bày gộp vào chỉ tiêu "Đầu tư tài chính ngắn hạn" trên Báo cáo tình hình tài chính

Việc thay đổi cách phân loại này chỉ nhằm mục đích phù hợp với quy định hiện hành về trình bày báo cáo tài chính, không làm thay đổi bản chất kinh tế của giao dịch, cũng như không ảnh hưởng đến tổng tài sản

2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông (i)	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương (ii)	346.275.000	346.275.000	346.275.000	346.275.000
	946.275.000	346.275.000	946.275.000	346.275.000

(i) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai vào Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông, khoản đầu tư này chiếm 24% vốn góp của Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông. Hoạt động chính của Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông là cung cấp dịch vụ ăn uống, chế biến sản phẩm phục vụ bữa ăn người lao động; kinh doanh thực phẩm các loại qua chế biến, giết mổ và kinh doanh thực phẩm tươi sống.

(ii) Khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai vào Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương, khoản đầu tư này chiếm 34,76% vốn góp của Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương. Hoạt động chính của Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương là trung tâm ngoại ngữ, tin học. Trước đây, cơ sở này là đơn vị trực thuộc của Công ty. Hiện nay, Công ty này không hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường và 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 không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Các bên khác	28.906.431.155	38.176.472.942
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	6.466.590.723	6.466.590.723
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tiến Hưng	325.520.000	1.325.520.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng VINA2	2.282.386.000	3.327.025.700
Tổng Công ty đầu tư phát triển hạ tầng Udic - Công ty TNHH MTV	583.784.120	583.784.120
Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân	3.077.397.185	5.563.919.637
Công ty TNHH điện tử Ánh Sao	1.362.468.540	2.268.787.606
Tổng Công ty xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	815.882.287	3.127.918.290
Công ty Cổ phần BV Land	4.092.573.387	2.169.754.146
Công ty Cổ phần Hawee cơ điện		1.584.502.338

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFETầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Các khách hàng khác	9.899.828.913	11.758.670.382
Bên liên quan	-	-
	28.906.431.155	38.176.472.942

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Các bên khác	15.874.983.057	16.550.763.925
Công ty Cổ phần cơ điện HAECO	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thế Vinh	2.887.939	2.887.939
Công ty Cổ phần vật tư công nghiệp Bambo	165.647.383	165.647.383
Chi nhánh Hà Nội-công ty cổ phần Daikin Air Conditioning (Vietnam)	2.616.061.581	
Công ty CP thương mại Bravat Miền Bắc	3.845.217.215	
Công ty Honda Việt Nam	6.327.671.079	5.185.457.966
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê		10.071.795.000
Các khách hàng khác	2.917.497.860	1.124.975.637
Bên liên quan	202.890.418	-
Công ty Cổ phần chè Mỹ Lâm	202.890.418	
	16.077.873.475	16.550.763.925

5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1. Ngắn hạn				
Các bên khác	1.284.098.050	-	14.759.238.715	-
Tạm ứng	829.798.645	-	190.884.078	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay		-	580.981.057	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	201.027.107	-	13.553.344.327	-
Phải thu khác	253.272.298	-	434.029.253	-
Bên liên quan	-	-	-	-
	1.284.098.050	-	14.759.238.715	-
5.2. Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	1.369.683.200	(327.000.000)	1.774.200.000	-
	1.369.683.200	(327.000.000)	1.774.200.000	-

6. Nợ xấu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	3.828.023.120	1.113.405.174	5.672.662.820	1.504.885.174
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vina2	2.482.386.000	842.125.174	3.327.025.700	842.125.174
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tiến Hưng	325.520.000	271.280.000	1.325.520.000	662.760.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFETầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Xí nghiệp xây dựng số 3- tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC- Cty TNHH MTV	73.000.000	-	73.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	583.784.120	-	583.784.120	-
Công ty CP Phát triển trí tuệ nhân tạo Rhodium	11.800.000	-	11.800.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Kỹ thuật Quang Anh	24.533.000	-	24.533.000	-
Công ty TNHH Truyền thông Sắc Việt	327.000.000	-	327.000.000	-
	3.828.023.120	1.113.405.174	5.672.662.820	1.504.885.174

7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	57.500.000	-	154.863.154	-
Thành phẩm bất động sản Hàng hóa (ii)	55.680.178.786	-	45.436.828.959	-
Hàng hóa bất động sản	18.680.402.819	-	-	-
	74.418.081.605	-	45.591.692.113	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	30/06/2026	01/01/2026
- Dự án 90 đường Láng		154.863.154
- Dự án khác	57.500.000	
	57.500.000	154.863.154

(ii) Giá trị xe máy, phụ tùng sửa chữa, hàng hóa khác.

8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
8.1. Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ và các khoản khác	1.081.295.423	505.793.341
	1.081.295.423	505.793.341
8.2. Dài hạn		
Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa	1.149.101.901	10.877.167.105
Giá trị quyền thuê đất (i)	9.361.715.100	
	10.510.817.001	10.877.167.105

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá		
Số dư 01/01/2026	82.697.479.826	82.697.479.826
Tăng trong kỳ	10.860.293.365	10.860.293.365
Giảm do nhượng bán	(3.980.571.870)	(3.980.571.870)
Số dư 30/06/2026	- 89.577.201.321	89.577.201.321
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư 01/01/2026	27.616.102.440	27.616.102.440
Khấu hao trong kỳ	1.680.367.298	1.680.367.298
Giảm do nhượng bán	(858.817.890)	(858.817.890)
Số dư 30/06/2026	- 28.437.651.848	28.437.651.848
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	- 55.081.377.386	55.081.377.386
Tại ngày 30/06/2026	- 61.139.549.473	61.139.549.473
Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay		17.537.478.783
NG BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá		2.256.622.220
Công ty và các Công ty con chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2026 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.		
11. Lợi thế thương mại	30/06/2026	01/01/2026
- Số dư đầu năm	16.693.032.304	-
- Tăng trong kỳ do hợp nhất		-
- Phân bổ trong năm	834.651.616	-
- Số dư cuối năm	15.858.380.688	-
12. Phải trả người bán	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	14.138.157.094	10.212.515.235
Các bên khác		
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vũ Lê	3.457.080.000	
Công ty Cổ phần điện nước và PCCC VINA2	2.801.483.321	3.101.483.321
Công ty cổ phần BIV Group	3.095.314.785	-
Công ty Cổ phần cơ điện kỹ thuật Đông Dương		1.252.800.000
Công ty Cổ phần nhựa Châu Âu Xanh		960.400.347
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thế Vinh	129.545.107	165.079.800
Công ty Cổ phần IOV	272.870.000	272.870.000
Công ty Cổ phần cơ điện và xây dựng An Phát	178.755.083	665.334.930
Công ty Cổ phần Vinagenset	48.526.320	391.599.600
Công ty Honda Việt Nam	2.249.736.635	2.198.722.362
Các khách hàng khác	1.904.845.843	1.204.224.875
Bên liên quan	219.060.396	219.011.256
Công ty Cổ phần chè Mỹ Lâm	219.060.396	219.011.256
	14.357.217.490	10.431.526.491
13. Người mua trả tiền trước	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Các bên khác	404.900.000	1.718.398.450
Cty TNHH TMDV Mua bán Gia Phúc	247.800.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFETầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Công ty TNHH XNK ô tô xe máy Mai Duyên	1.000.000.000
Công ty TNHH Phúc Lộc Motor	230.000.000
Các khách hàng khác	157.100.000
Bên liên quan	488.398.450
	404.900.000
	1.718.398.450

14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp nhà nước**14.1. Phải nộp**

	30/06/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	01/01/2026
Thuế GTGT phải nộp	-	6.627.715.824	6.742.334.637	114.618.813
Thuế thu nhập DN (*)	3.365.244.417	4.208.459.876	5.857.327.313	5.014.111.854
Thuế thu nhập cá nhân	66.162.301	180.305.085	186.593.021	72.450.237
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(16.380.438)	648.754.687	665.135.125	-
	3.415.026.280	11.665.235.472	13.451.390.096	5.201.180.904

(*) Trong đó

- Số thuế phải nộp:

+ Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ theo BCKQHDKD tại BV Life:

337.757.459

+ Chi phí thuế TNDN Donatraco:

3.870.702.417

4.208.459.876**14.2. Phải thu**

	30/06/2026	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/bù trừ phải nộp trong kỳ	01/01/2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.491.768	18.491.768	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	63.085.477	63.085.477	41.031.172	41.031.172
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
	81.577.245	81.577.245	41.031.172	41.031.172

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. Chi phí phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay		
Các khoản trích trước khác	195.362.500	105.673.449
	195.362.500	105.673.449

16. Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	1.445.992.159	533.263.818
	1.445.992.159	533.263.818

17. Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
--	------------	------------

17.1. Ngắn hạn

Các bên khác

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Kinh phí công đoàn	387.456.358	298.600.010
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	-
Lãi chia cho bên liên doanh	1.243.639.499	757.190.397
Cổ tức phải trả		41.216.868
Phải trả khác	256.047.625	66.644.170
Bên liên quan		
	1.887.143.482	1.163.651.445

17.2. Dài hạn

Các bên khác	12.874.638.882	12.486.912.137
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.264.598.545	4.876.871.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác (hợp tác kinh doanh):	7.610.040.337	7.610.040.337
+ <i>Đỗ Hoàng Minh Thành (i)</i>	7.610.040.337	7.610.040.337
Bên liên quan	-	-
	12.874.638.882	12.486.912.137

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

(ii) Thỏa thuận liên danh số 10/2021/TTDL ngày 05/10/2021 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Areca Việt Nam (Areca), Công ty Cổ phần BVLand (BV Land), Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt (BV Group) và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng TMG (TMG), theo đó các thành viên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tên viết tắt: liên danh Areca - BV (Areca là đơn vị đứng đầu Liên danh). Ngày 30/11/2021, Liên danh được lựa chọn là nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới phía Tây Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang. Tổng vốn góp của các bên liên danh theo phụ lục số 05/PL-TTLD ngày 10/06/2024 là 230 tỷ, trong đó vốn góp của các bên liên danh Areca - BV Group - BV Land - TMG lần lượt là 73,6 tỷ, 39,1 tỷ, 71,3 tỷ và 46 tỷ, tương ứng với tỉ lệ 32%, 17%, 31% và 20%. Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất BV Land, các bên đã góp đủ vốn bằng tiền gửi Ngân hàng theo phụ lục thỏa thuận.

18. Vay và nợ thuê tài chính**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	30/06/2026	Tăng	Giảm	01/01/2026
Ngân hàng	14.127.887.981	17.816.913.828	3.689.025.847	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển CN Biên Hòa (i)	3.832.957.383	7.505.957.383	3.673.000.000	
Ngân hàng Agribank - CN Nam Đồng Nai (ii)	6.200.000.000	6.216.025.847	16.025.847	
Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Thăng Long (iii)	2.871.566.742	2.871.566.742		
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quân Đội - CN Sơn Tây (iv)	1.223.363.856	1.223.363.856		

Vay và nợ thuê TC NH	14.127.887.981	17.816.913.828	3.689.025.847	-
----------------------	----------------	----------------	---------------	---

Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 30/06/2026

(i) Theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 24/2026/1311584/HĐTD ngày 13/02/2026, hạn mức 29.500.000.000 đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời gian vay 5 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này; Lãi suất cho vay: 7,5%/năm và sẽ được điều chỉnh khi có thông báo về lãi suất; Biện pháp bảo đảm tiền vay: theo Hợp đồng thế chấp BĐS số 141A/2020/131584/HĐTC và hợp đồng 277/2022/131584/HĐTC; Tài sản đảm bảo gồm: nhà lồng chợ Biên Hòa, trường mầm non tư thục Ánh Dương, Nhà văn phòng Phường Quyết Thắng, văn phòng tại Phường Trung Dũng.

(ii) Theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 5911-LAV-202401533 ngày 31/07/2024, hạn mức 40.000.000.000 đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời gian vay 5 tháng; Lãi suất cho vay: 6,9%/năm và sẽ được điều chỉnh khi có thông báo về lãi suất; Biện pháp bảo đảm tiền vay: theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền trên đất số 01/2025/HĐSDBS-DONATRACO ngày 11/08/2025. Tài sản đảm bảo gồm: Văn phòng tại Phường Thống Nhất.

(iii) Theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 22/26/CTD/BVLIFE ngày 26/03/2026, hạn mức 20.000.000.000 đồng; Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn vay: 149 ngày; Lãi suất cho vay 8,2%/năm. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 03/26/TC/QTD/BVLIFE ngày 26/03/2026; Tài sản đảm bảo: Tầng 6 Trung tâm thương mại Hà Đông, số 8 Quang Trung, Phường Hà Đông, Hà Nội.

(iv) Hợp đồng cấp tín dụng số 234780.24.827.883883.TD giữa Ngân hàng TMCP Quân đội và Công ty CP BV Life ký ngày 19/08/2024

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

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

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

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

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

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

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

19. Dự phòng phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
Dài hạn		
Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco	1.458.969.470	1.458.969.470
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	-
	1.458.969.470	1.458.969.470

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/06/2026	01/01/2026
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFETầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

30/06/2026**01/01/2026**

20%

20%

7.923.876.469

9.808.684.081

7.923.876.469**9.808.684.081****21. Vốn chủ sở hữu****21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu****Phụ lục số 02****21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu****30/06/2026****01/01/2026****Tỷ lệ (%)****Giá trị****Tỷ lệ (%)****Giá trị**

Công ty Cổ phần Tập đoàn

Bách Việt

14,02%

16.824.000.000

14,02%

16.824.000.000

Nguyễn Thanh Hương

11,10%

13.319.000.000

11,10%

13.319.000.000

Nguyễn Thị Hà Giang

10,00%

12.001.400.000

10,00%

12.001.400.000

Bùi Mạnh Hùng

14,28%

17.138.000.000

14,28%

17.138.000.000

Trần Quang Vũ

13,51%

16.210.000.000

13,51%

16.210.000.000

Các cổ đông khác

37,09%

44.507.600.000

37,09%

44.507.600.000

100%**120.000.000.000****100%****120.000.000.000****21.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận****31/03/2026****01/01/2026****Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Vốn góp đầu kỳ

120.000.000.000

120.000.000.000

Vốn góp tăng trong kỳ

-

-

Vốn góp giảm trong kỳ

-

-

Vốn góp cuối kỳ

120.000.000.000

120.000.000.000

21.4. Cổ phiếu**30/06/2026****01/01/2026****Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành****12.000.000****12.000.000****Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng**

Cổ phiếu phổ thông

12.000.000

12.000.000

Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)

Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

12.000.000

12.000.000

Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành

10.000

10.000

21.5. Các quỹ của doanh nghiệp**30/06/2026****01/01/2026**

Quỹ đầu tư phát triển

5.900.000.000

5.900.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFETầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng
phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Đơn vị tính: VND

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ xuất khẩu lao động và đào tạo		330.302.629
Doanh thu bán, lắp đặt máy móc thiết bị và TM hàng hoá	259.215.380.457	64.135.466.701
Doanh thu cho thuê	1.441.191.973	3.164.544.859
Doanh thu khác	10.717.623.705	
Doanh thu kinh doanh bất động sản		-
	271.374.196.135	67.630.314.189

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Giá vốn cung cấp dịch vụ xuất khẩu lao động và đào tạo		431.810.878
Giá vốn bán, lắp đặt máy móc thiết bị và TM hàng hoá	242.326.541.705	60.774.702.420
Giá vốn cho thuê	682.866.343	1.174.140.168
Giá vốn khác	802.472.664	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản		-
	243.811.880.712	62.380.653.466

3. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT	296.271.501	
Giá trị còn lại của BĐSĐT	3.121.753.980	
Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT		
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	(2.825.482.479)	-

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.944.698.268	875.487.339
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ		2.527.113
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	-
	1.944.698.268	878.014.452

5. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Lãi tiền vay	153.293.812	242.880.823
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ		52.714.800
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại		
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	570.485.210	

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Chi phí nhân viên bán hàng	6.039.133.874	806.239.106
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	107.311.658	
Chi phí đồ dùng văn phòng	480.960.916	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	768.114.916	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.773.066.710	
Chi phí khác bằng tiền	907.446.475	28.145.455

10.076.034.549 834.384.561

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	2.966.644.358	1.753.622.146
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.539.861	
Chi phí đồ dùng văn phòng	179.902.607	
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.556.642.682	
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	337.392.912	3.358.600
Chi phí dự phòng	(1.556.999.700)	(93.963.946)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	826.070.276	568.243.850
Chi phí bằng tiền khác	280.652.078	128.179.418
Phân bổ lợi thế thương mại	834.651.616	-

6.456.496.690 2.359.440.068

7. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Doanh thu thanh lý TSCĐ		-
Thu khác từ hoạt động cho thuê tài sản	-	-
Thu nhập khác	1.325.122.622	2.200.005

1.325.122.622 2.200.005

8. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Các khoản bị phạt		16.127.193
Chi phí khác	531.293.776	

531.293.776 16.127.193

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Công ty Cổ phần BV Life	332.045.249	602.194.737
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai	3.865.244.417	-

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

4.197.289.666 602.194.737

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

4.793.525.721 2.022.132.998

-

399 337

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm
Lãi suy giảm trên cổ phiếu

4.793.525.721 2.022.132.998

12.000.000 6.000.000

- 6.000.000

399 169

VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Thông tin về các bên liên quan**3.1. Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Lychee

Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại dịch vụ Đồng Nai

Công ty Cổ phần Chè Mỹ Lâm

Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương Mại Vina-Mec Hr

Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt

Thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc

Mối quan hệ

Cùng thành viên HĐQT

Cùng thành viên HĐQT

Cùng thành viên Ban Giám đốc

Cùng thành viên Ban Giám đốc

Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Quản lý chủ chốt

3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau**Nội dung/ Bên liên quan**

Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

Công ty Cổ phần Chè Mỹ Lâm

Mua hàng hoá dịch vụ

219.060.396

-

Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương Mại Vina-Mec HR

Cung cấp hàng hóa dịch vụ

231.016.500

-

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

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

3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau**Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
Thu nhập của HĐQT, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	716.022.727	1.000.833.000
	716.022.727	1.000.833.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Các chi phí chung được phân bổ cho từng bộ phận theo tỷ lệ phần trăm doanh thu của từng bộ phận.

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính là Doanh thu cung cấp dịch vụ xuất khẩu lao động, Doanh thu bán hàng hóa và lắp đặt máy móc thiết bị, Doanh thu cho thuê và Doanh thu kinh doanh bất động sản.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA).

6. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu**Kế toán trưởng**


Nguyễn Thị Thuỳ Hương



Nguyễn Thị Thuỳ Hương

Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2026
Chủ tịch HĐQT

 Lưu Vũ Trường Đạm

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Phụ lục số 01

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư 01/01/2026	68.150.250.574	14.224.168.511	7.803.010.669	546.496.607	52.000.000	90.775.926.361
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
ĐT XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Mua trong kỳ						
Giảm trong kỳ	13.284.659.127	12.405.419.383	185.000.000	-	-	25.875.078.510
Thanh lý, nhượng bán	11.262.736.582	10.234.385.388	-	-	-	21.497.121.970
Giảm khác	2.021.922.545	2.171.033.995	185.000.000	-	-	4.377.956.540
Số dư 30/06/2026	54.865.591.447	1.818.749.128	7.618.010.669	546.496.607	52.000.000	64.900.847.851
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư 01/01/2026	31.728.268.997	11.863.878.751	6.249.233.979	471.765.119	21.666.660	50.334.813.506
Tăng trong kỳ	2.097.108.692	26.630.692	75.531.720	11.294.634	8.666.664	2.219.232.402
Khấu hao trong kỳ	2.097.108.692	26.630.692	75.531.720	11.294.634	8.666.664	2.219.232.402
Tăng khác						-
Giảm trong kỳ	(11.262.736.582)	(10.234.385.388)	-	-	-	(21.497.121.970)
Thanh lý, nhượng bán	(11.262.736.582)	(10.234.385.388)	-	-	-	(21.497.121.970)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/06/2026	22.562.641.107	1.656.124.055	6.324.765.699	483.059.753	30.333.324	31.056.923.938
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	36.421.981.577	2.360.289.760	1.553.776.690	74.731.488	30.333.340	40.441.112.855
Tại ngày 30/06/2026	32.302.950.340	162.625.073	1.293.244.970	63.436.854	21.666.676	33.843.923.913

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

19.597.754.229

Phụ lục số 02

21. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CĐ không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2025	60.000.000.000	(63.500.000)	5.900.000.000	5.608.808.801	-	71.445.308.801
Tăng trong kỳ	-	-	-	2.022.132.998	-	2.022.132.998
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	2.022.132.998	-	2.022.132.998
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-	(346.932.797)	-	(346.932.797)
Giảm khác	-	(55.000.000)	-	-	-	(55.000.000)
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/06/2025	60.000.000.000	(118.500.000)	5.900.000.000	7.284.009.002	-	73.065.509.002
Số dư 01/01/2026	120.000.000.000	(322.839.049)	5.900.000.000	36.610.124.696	74.349.960.297	236.537.245.944
Tăng trong kỳ	-	-	-	4.793.525.721	3.026.427.161	7.819.952.882
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	4.793.525.721	3.026.427.161	7.819.952.882
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	(3.991.179.092)	(656.296.166)	(4.647.475.258)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Phân phối các quỹ (i)	-	-	-	(3.991.179.092)	(656.296.166)	(4.647.475.258)
Giảm do thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
TSCĐ đánh giá lại	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 30/06/2026	120.000.000.000	(322.839.049)	5.900.000.000	37.412.471.325	76.720.091.292	239.709.723.568

