

Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2026  
Hanoi, March 11, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ**  
**CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC & SỞ GDCK HÀ NỘI**  
**PUBLICATION OF INFORMATION ON ELECTRONIC INFORMATION PORTAL OF**  
**THE STATE SECURITIES COMMISSION & HANOI STOCK EXCHANGE**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội  
**Dear:** - *State Securities Commission*  
- *Hanoi Stock Exchange*

**I. Thông tin Công ty: Công ty Cổ phần BV LIFE**

***Company Information: BV Life Joint Stock Company***

- Mã chứng khoán/Stock code: **VCM**
- Mã số thuế/ Tax code: **0102234864**
- Trụ sở chính: Tầng 5 tòa 25T1, Đường Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.  
*Head office: 5th Floor, 25T1 Building, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Vietnam.*
- Điện thoại/Phone: 024.62511300 Website: [www.bvlife.com.vn](http://www.bvlife.com.vn)
- Người CBTT/Đại diện pháp luật: Ông Lưu Vũ Trường Đạm – Chủ tịch HĐQT  
*Information Disclosure Person/Legal Representative: Mr. Luu Vu Truong Dam – Chairman of the Board of Directors.*
- Địa chỉ: Phường Phú Diễn, TP Hà Nội, Việt Nam  
*Address: Phu Dien Ward, Hanoi City, Vietnam.*
- Điện thoại/Phone: 024.62511300
- Loại thông tin công bố/ Type of information published:
  - 24 giờ/ 24 hours  Bất thường khác/Other irregularities
  - Theo yêu cầu/On demand  Định kỳ/ Periodically

**II. Nội dung thông tin công bố/Information disclosure content:**

Công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2025 của Công ty Cổ phần BV Life. (Chi tiết file đính kèm).

*Disclosure of Information on the Separate and Consolidated Financial Statements for 2025 of BV Life Joint Stock Company. (Details are provided in the attached file).*

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 11/03/2026 tại đường dẫn/*This information was published on the company's website on: 11/03/2026 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:**

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT

*Recipient:*

*As Dear;*

*Save BOD Assistant Office.*

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
BV LIFE**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN  
BV LIFE  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Cầu Giấy,  
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:  
0102234864  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2026-03-11 17:14:31  
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN  
INFORMATION DISCLOSURE PERSON  
CHỦ TỊCH HĐQT/Chairman**



**LƯU VŨ TRƯỜNG ĐẠM  
Mr. Luu Vu Truong Dam**



*Hà Nội, ngày 11 tháng 03 năm 2026*  
*Hanoi, March 11, 2026*

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

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

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần BV Life thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 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) for the year 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

**1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần BV Life**

*Organization name: BV Life Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/Stock code: **VCM**
- Địa chỉ: Tầng 5 tòa 25T1, Đường Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

*Head office: 5th Floor, 25T1 Building, Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi City, Vietnam.*

- Điện thoại/Phone: 024.62511300 Website: [www.bvlife.com.vn](http://www.bvlife.com.vn)

**2. Nội dung thông tin công bố/Information disclosure content:**

- BCTC năm 2025/ *Financial Statements for 2025*
  - 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

### 3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025:

Nội dung giao dịch	Tỷ trọng	Ngày hoàn thành giao dịch
Bán văn phòng cho thuê tầng 5 có địa chỉ tại nhà 25T1 Khu đô thị Đông Nam đường Trần Duy Hưng, đường Hoàng Đạo Thúy, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (nay là phường Yên Hòa, thành phố	53,09% 53.09% so với tổng	23/09/2025



<p>Hà Nội. (Được ĐHĐCĐ thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)</p> <p><i>The transfer of the office-for-lease space on the 5th floor located at No. 25T1, Southeast Urban Area, Tran Duy Hung – Hoang Dao Thuy Streets, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi (now Yen Hoa Ward, Hanoi), which was approved by the General Meeting of Shareholders through a written resolution</i></p> <p>Giá trị giao dịch: 50.735.000.000 VNĐ</p> <p><i>Transaction value: VND 50,735,000,000</i></p>	<p>tài sản 2024 (theo BCTC năm đã được kiểm toán) compared to the Company's total assets in 2024, based on the audited annual financial statements</p>	
<p>Nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai, nội dung được thông qua tại Nghị quyết HĐQT số 23/2025/NQ/HĐQT/BVLIFE ngày 01/12/2025 (Chủ trương được thông qua theo Nghị quyết 03/2024/NQ/ĐHĐCĐ-BVLIFE ngày 23/08/2024 tại ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần BV Life bất thường lần 2 năm 2024)</p> <p><i>The acquisition of shares in Dong Nai Production Trading and Services Joint Stock Company, as approved under the Board of Directors' Resolution No. 23/2025/NQ/HĐQT/BVLIFE dated December 1, 2025</i></p> <p>Giá trị giao dịch: 122.585.400.000 VNĐ</p> <p><i>Transaction value: VND 122,585,400,000</i></p>	<p>130,23% so với tổng tài sản 2024 (theo BCTC năm đã được kiểm toán) Equivalent to 130.23% of the Company's total assets in 2024, based on the audited annual financial statements</p>	<p>29/12/2025</p>



Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 11/03/2026 tại đường dẫn/This information was published on the company's website on: 11/03/2026 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.HDQT/  
*Save BOD Assistant Office.*

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN  
INFORMATION DISCLOSURE PERSON  
CHỦ TỊCH HĐQT/Chairman**



**LƯU VŨ TRƯỜNG ĐẠM**  
*Mr. Luu Vu Truong Dam*

CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
(đã được kiểm toán)

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	02-03
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	04-05
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11-39

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**

Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BV Life trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BV Life và các Công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**Công ty**

Công ty Cổ phần BV Life.

**Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**

Số 0102234864 cấp lần đầu ngày 03/05/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 19/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

**Trụ sở chính**

Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

**Hội đồng quản trị**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lưu Vũ Trường Đạm	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thuý Thiệp	Thành viên
Bà Trần Hải Yến	Thành viên
Ông Thân Thế Sơn Ngọc	Thành viên
Ông Đặng Ngọc Phần	Thành viên độc lập

**Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Huy Giang	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 02/01/2025, miễn nhiệm ngày 02/02/2026)
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 02/02/2026)
Ông Nguyễn Vũ Thiện	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thuý Thiệp	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc

**Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Vũ Thị Hà	Trưởng ban
Bà Phùng Thị Thảo	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Hưng	Thành viên

**Đại diện theo pháp luật**

Ông Lưu Vũ Trường Đạm Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Vũ Thiện được ủy quyền từ ông Lưu Vũ Trường Đạm thực hiện các công việc của người đại diện theo pháp luật theo Giấy ủy quyền số 01/2026/GUQ-BVLIFE ngày 02/02/2026. Thời hạn ủy quyền từ ngày 02/02/2026 đến khi có văn bản thay thế khác.



**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**

Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Vũ Thiện

22348

TY CỔ  
BV LIFE

ĐA - T

20  
C  
KIẾ  
TH  
VI  
/ 16



Số: 197/BCKT-TC/AVA.NV7

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần BV Life**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần BV Life (gọi tắt là Tập đoàn) và các Công ty con (sau đây được gọi chung là Công ty), được lập ngày 10/03/2026, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần BV Life tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Trần Trí Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
0895-2023-126-1  
Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2026

Trần Mạnh Đức  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
4884-2024-126-1



57  
T  
H  
TO  
ĐỊ  
N  
11

B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>162.131.019.302</b>	<b>64.519.185.320</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>17.326.549.648</b>	<b>2.028.260.488</b>
1. Tiền	111		2.826.549.648	2.028.260.488
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.500.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>26.000.000.000</b>	
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		26.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>72.645.697.936</b>	<b>47.962.774.040</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	38.176.472.942	12.185.266.136
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	16.550.763.925	3.233.998.371
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	7.000.000.000	28.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	14.759.238.715	6.009.488.628
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.7	(3.840.777.646)	(1.965.979.095)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.8	<b>45.591.692.113</b>	<b>10.952.098.200</b>
1. Hàng tồn kho	141		45.591.692.113	10.952.098.200
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>567.079.605</b>	<b>3.576.052.592</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	505.793.341	216.298.088
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		20.255.092	3.359.754.504
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	41.031.172	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>125.139.889.650</b>	<b>29.607.146.940</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.447.200.000</b>	<b>550.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	1.774.200.000	550.000.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.7	(327.000.000)	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>40.441.112.855</b>	<b>147.211.131</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	40.441.112.855	147.211.131
- Nguyên giá	222		90.775.926.361	17.430.652.980
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(50.334.813.506)	(17.283.441.849)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.11	<b>55.081.377.386</b>	<b>28.873.401.158</b>
- Nguyên giá	231		82.697.479.826	56.689.993.386
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(27.616.102.440)	(27.816.592.228)
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>600.000.000</b>	-
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		946.275.000	-
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(346.275.000)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>27.570.199.409</b>	<b>36.534.651</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	10.877.167.105	36.534.651
2. Lợi thế thương mại	269	V.12	16.693.032.304	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>287.270.908.952</b>	<b>94.126.332.260</b>

B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>50.733.663.008</b>	<b>22.681.023.459</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>26.979.097.320</b>	<b>21.807.751.659</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	10.431.526.491	8.581.080.025
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.718.398.450	7.486.448.400
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	5.201.180.904	182.742.148
4. Phải trả người lao động	314		3.253.425.002	668.970.204
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	105.673.449	64.366.799
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	533.263.818	324.135.689
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	1.163.651.445	291.258.398
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	-	1.457.881.147
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.571.977.761	2.750.868.849
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>23.754.565.688</b>	<b>873.271.800</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	12.486.912.137	873.271.800
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	9.808.684.081	-
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	1.458.969.470	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>236.537.245.944</b>	<b>71.445.308.801</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.22	<b>236.537.245.944</b>	<b>71.445.308.801</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	60.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(322.839.049)	(63.500.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.900.000.000	5.900.000.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.610.124.696	5.608.808.801
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		5.261.876.004	2.050.523.705
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.348.248.692	3.558.285.096
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		74.349.960.297	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>287.270.908.952</b>	<b>94.126.332.260</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thủy Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thủy Hương

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Vũ Thiệp

B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	178.272.991.331	58.714.086.272
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		971.224	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.2</b>	<b>178.272.020.107</b>	<b>58.714.086.272</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	132.232.112.022	49.133.866.598
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>46.039.908.085</b>	<b>9.580.219.674</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.090.233.357	1.272.083.433
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	304.132.429	216.431.228
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		251.159.425	206.945.628
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	2.085.205.974	1.372.790.246
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.833.312.543	4.901.870.262
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>38.907.490.496</b>	<b>4.361.211.371</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	608.943.273	150.973.867
12. Chi phí khác	32	VI.8	205.838.295	32.817.903
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>403.104.978</b>	<b>118.155.964</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>39.310.595.474</b>	<b>4.479.367.335</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	7.962.346.782	921.082.239
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>31.348.248.692</b>	<b>3.558.285.096</b>
17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		31.348.248.692	3.558.285.096
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11	4.732	535
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.11	4.732	535

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thuỳ Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thuỳ Hương

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Thiện

B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	39.310.595.474	4.479.367.335
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.498.208.092	1.794.563.393
- Các khoản dự phòng	03	1.874.798.551	650.926.769
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	258.204	(24.703.786)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(149.158.410.941)	(1.178.867.782)
- Chi phí lãi vay	06	251.159.425	206.945.628
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(106.223.391.195)	5.928.231.557
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(8.843.016.343)	(9.493.616.064)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	10.696.646.299	(9.534.202.973)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(6.111.156.883)	4.963.536.979
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	50.137.662	316.669.456
- Tiền lãi vay đã trả	14	(251.690.384)	(206.414.669)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.420.427.037)	(956.038.281)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(32.250.000)	(109.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(119.135.147.881)</b>	<b>(9.090.833.995)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(37.581.818)	(157.400.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	46.181.772.072	18.518.919
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(30.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	28.500.000.000	8.000.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	1.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27	1.506.725.187	981.287.075
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>76.150.915.441</b>	<b>(20.657.594.006)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31	59.740.660.951	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	18.590.393.403	6.857.090.217
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(20.048.274.550)	(7.077.899.071)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	58.282.779.804	(220.808.854)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.028.260.488	31.997.754.157
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi NT	61	(258.204)	(256.814)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>17.326.549.648</b>	<b>2.028.260.488</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thuý Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thuý Hương

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Thiện

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Năm 2025**

**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 13 ngày 19/12/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13: 120.000.000.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 12.000.000 cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty thực góp tại 31/12/2025: 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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Từ năm 2023, Công ty bị thu hồi Giấy phép hoạt động dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài số 360/LĐTĐBXH-GP. Do đó, hoạt động kinh doanh của công ty không còn tập trung ở mảng đưa người lao động đi xuất khẩu mà tập trung ở mảng xây dựng, lắp đặt thiết bị phục vụ các dự án xây dựng.



**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Đến thời điểm 31/12/2025, Văn phòng giao dịch Công ty đặt tại tầng 4, tòa nhà Rivera Park, số 69 Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

**6.1. Tổng số các công ty con (04 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

**6.2. 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,...).

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

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 31/12/2025, Công ty có 18 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 24 cán bộ nhân viên).

**7. 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và thông tư số 53/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp, thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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**

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào:

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

**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 kế 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 kế 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.

BĐSDT 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 BĐSĐT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT 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 BĐSĐT 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 bất 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 trả trước**

Các chi phí trả trước 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 trả trước 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 trả trước 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 trả trước 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 tổn 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 hoá) 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 hoá), 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 thoả 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 chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện 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 chưa thực hiện 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 chưa thực hiện 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 cấu 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 cấu 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
- 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 phân 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 phân 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 được 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 hóa, 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

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**

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	19.164.717	1.936.557
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.807.384.931	2.026.323.931
Các khoản tương đương tiền (*)	14.500.000.000	-
	<b>17.326.549.648</b>	<b>2.028.260.488</b>
<b>(*) Bao gồm:</b>		
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	-
	<b>14.500.000.000</b>	<b>-</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
<b>Tiền gửi có kỳ hạn (i)</b>	<b>26.000.000.000</b>	<b>26.000.000.000</b>	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Biên Hòa	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	-	-
	<b>26.000.000.000</b>	<b>26.000.000.000</b>	-	-

(i) Bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kì hạn trên 3 tháng và dưới 12 tháng tại ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Biên Hòa và Công ty Tài chính tổng hợp cổ phần Điện lực, lãi suất từ 5,3%/năm đến 6,5%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty TNHH Thực phẩm Rạng Đông (i)	600.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Anh Nhật Ánh Dương (ii)	346.275.000	346.275.000	-	-
	<b>946.275.000</b>	<b>346.275.000</b>	-	-

(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**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	6.466.590.723	1.330.827.291
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tiến Hưng	1.325.520.000	1.825.520.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng VINA2	3.327.025.700	3.427.025.700
Tổng Công ty đầu tư phát triển hạ tầng Udic - Công ty TNHH MTV	583.784.120	1.127.984.669
Công ty Cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân	5.563.919.637	-
Công ty TNHH điện tử Ánh Sao	2.268.787.606	-
Tổng Công ty xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	3.127.918.290	1.573.824.208
Công ty Cổ phần BV Land	2.169.754.146	-
Công ty Cổ phần Hawee cơ điện	1.584.502.338	-
Các khách hàng khác	11.758.670.382	2.900.084.268
	<b>38.176.472.942</b>	<b>12.185.266.136</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần cơ điện HAECO	-	937.165.464
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thế Vinh	2.887.939	1.767.903.900
Công ty Cổ phần vật tư công nghiệp Bambo	165.647.383	165.647.383
Công ty Honda Việt Nam	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	1.124.975.637	363.281.624
	<b>16.550.763.925</b>	<b>3.233.998.371</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư Phú Thọ Property (i)	-	-	13.000.000.000	-
Đỗ Xuân Huyền (ii)	-	-	15.500.000.000	-
Công ty CP TG Capital (iii)	7.000.000.000	-	-	-
	<b>7.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>28.500.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Hợp đồng vay vốn số 3010/2024/BVLIFE-PTP ngày 30/10/2024 ký giữa Công ty Cổ phần BV LIFE và Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Thọ Property. Số tiền cho vay: 15.000.000.000 đồng. Mục đích vay: sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 03 tháng. Lãi suất: 8%/năm. Thời hạn trả lãi: tại thời điểm trả hết gốc. Khoản cho vay đã được thu hồi trong năm.

(ii) Hợp đồng vay vốn số 0611/2024/BVLIFE-DXH ngày 06/11/2024 ký giữa Công ty Cổ phần BV LIFE và ông Đỗ Xuân Huyền. Số tiền cho vay: 15.500.000.000 đồng. Mục đích vay: đầu tư kinh doanh. Thời hạn vay 03 tháng. Lãi suất: 8%/năm. Khoản cho vay đã được thu hồi trong năm.

(iii) 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: 7,4%/năm. Thời hạn trả lãi: cuối kỳ.

**6. Phải thu khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>6.1. Ngắn hạn</b>				
<b>Các bên khác</b>	<b>14.759.238.715</b>	<b>-</b>	<b>6.009.488.628</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	190.884.078	-	122.210.492	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	580.981.057	-	-	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	13.553.344.327	-	4.913.030.662	-
Phải thu khác	434.029.253	-	974.247.474	-
<b>Bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>14.759.238.715</b>	<b>-</b>	<b>6.009.488.628</b>	<b>-</b>
<b>6.2. Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	1.774.200.000	(327.000.000)	550.000.000	-
	<b>1.774.200.000</b>	<b>(327.000.000)</b>	<b>550.000.000</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**7. Nợ xấu**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>	<b>5.672.662.820</b>	<b>1.504.885.174</b>	<b>2.282.018.609</b>	<b>316.039.514</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vina2	3.327.025.700	842.125.174	1.025.879.700	126.868.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tiến Hưng	1.325.520.000	662.760.000	-	-
Xí nghiệp xây dựng số 3-tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC-Cty TNHH MTV	73.000.000	-	91.821.240	91.821.240
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC	583.784.120	-	1.127.984.669	97.350.274
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	-	-	-
	<b>5.672.662.820</b>	<b>1.504.885.174</b>	<b>2.282.018.609</b>	<b>316.039.514</b>

**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	178.794.586	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	154.863.154	-	10.773.303.614	-
Hàng hóa (ii)	45.436.828.959	-	-	-
	<b>45.591.692.113</b>	<b>-</b>	<b>10.952.098.200</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2025	01/01/2025
- Dự án Xây dựng cung thiếu nhi Hà Nội	-	1.983.430.301
- Dự án Hoa Tiên-Hồng Lam Xuân Thành	-	2.914.491.149
- Dự án 90 đường Láng	154.863.154	5.742.145.405
- Dự án khác	-	133.236.759
	<b>154.863.154</b>	<b>10.773.303.614</b>

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

**9. Chi phí trả trước****9.1. Ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
Công cụ dụng cụ và các khoản khác	505.793.341	216.298.088
	<b>505.793.341</b>	<b>216.298.088</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**9.2. Dài hạn**Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ, sửa chữa  
Giá trị quyền thuê đất (i)1.515.452.005 36.534.651  
9.361.715.100**10.877.167.105 36.534.651**

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

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình****Phụ lục số 01****11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê****Khoản mục****Nhà cửa vật kiến trúc Cộng****Nguyên giá**

Số dư 01/01/2025

56.689.993.386 56.689.993.386

Tăng do hợp nhất

45.919.724.644 45.919.724.644

Giảm do nhượng bán

(19.912.238.204) (19.912.238.204)

**Số dư 31/12/2025****82.697.479.826 82.697.479.826****Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư 01/01/2025

27.816.592.228 27.816.592.228

Tăng do hợp nhất

10.673.616.521 10.673.616.521

Khấu hao trong kỳ

1.443.041.409 1.443.041.409

Giảm do nhượng bán

(12.317.147.718) (12.317.147.718)

**Số dư 31/12/2025****27.616.102.440 27.616.102.440****Giá trị còn lại**

Tại ngày 01/01/2025

28.873.401.158 28.873.401.158

**Tại ngày 31/12/2025****55.081.377.386 55.081.377.386**

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

17.845.444.383

NG BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá

5.314.178.420

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 31/12/2025 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

**12. Lợi thế thương mại****31/12/2024 01/01/2025**

- Số dư đầu năm

- -

- Tăng trong kỳ do hợp nhất

16.693.032.304 -

- Phân bổ trong năm

- -

- Số dư cuối năm

**16.693.032.304 -**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**13. Phải trả người bán**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Các bên khác</b>	<b>10.212.515.235</b>	<b>8.581.080.025</b>
Weichai Singapore Pte Ltd		2.943.475.200
Công ty Cổ phần điện nước và PCCC VINA2	3.101.483.321	1.591.101.204
Công ty Cổ phần Viwapico	-	2.011.841.623
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	165.079.800	436.404.770
Công ty Cổ phần IOV	272.870.000	272.870.000
Công ty Cổ phần cơ điện và xây dựng An Phát	665.334.930	369.380.683
Công ty Cổ phần Vinagenset	391.599.600	48.526.320
Công ty Honda Việt Nam	2.198.722.362	-
Các khách hàng khác	1.204.224.875	907.480.225
<b>Bên liên quan</b>	<b>219.011.256</b>	-
Công ty Cổ phần chè Mỹ Lâm	219.011.256	-
	<b>10.431.526.491</b>	<b>8.581.080.025</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	<b>Ngắn hạn</b>	
<b>Các bên khác</b>	<b>1.718.398.450</b>	<b>7.486.448.400</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 319.2	-	11.000.000
Công ty Cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt hân	-	5.429.480.400
Công ty TNHH điện tử Ánh Sao	-	2.015.968.000
Công ty TNHH LICOG	-	30.000.000
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	488.398.450	-
<b>Bên liên quan</b>		
	<b>1.718.398.450</b>	<b>7.486.448.400</b>

**15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp nhà nước****15.1. Phải nộp**

	31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong kỳ	01/01/2025
Thuế GTGT phải nộp	114.618.813	21.832.390.674	21.717.771.861	-
Thuế thu nhập DN (*)	5.014.111.854	13.320.944.980	8.420.427.037	113.593.911
Thuế thu nhập cá nhân	72.450.237	365.733.666	362.431.666	69.148.237
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.479.959.682	1.479.959.682	-
Các loại thuế khác	-	36.416.721	36.416.721	-
	<b>5.201.180.904</b>	<b>37.035.445.723</b>	<b>32.017.006.967</b>	<b>182.742.148</b>

**(\*) Trong đó**

- Số thuế phải nộp:

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

7.962.346.782

+ Chi phí thuế TNDN Donatraco giai đoạn hợp nhất:

1.671.469.768

+ Chi phí thuế TNDN phát sinh trong kỳ theo BCKQKD tại Donatraco:

3.687.128.430

**13.320.944.980**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**15.2. Phải thu**

	31/12/2025	Số phải thu trong kỳ	Số đã thu/bù trừ phải nộp trong kỳ	01/01/2025
Thuế thu nhập cá nhân	41.031.172	41.031.172	-	-
	<b>41.031.172</b>	<b>41.031.172</b>	-	-

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.

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		530.959
Chi phí lãi vay		63.835.840
Các khoản trích trước khác	105.673.449	64.366.799
	<b>105.673.449</b>	<b>64.366.799</b>

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	533.263.818	-
Doanh thu nhận trước hoạt động xuất khẩu lao động	-	324.135.689
	<b>533.263.818</b>	<b>324.135.689</b>

**18. Phải trả khác****18.1. Ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Các bên khác</b>		
Kinh phí công đoàn	298.600.010	136.197.780
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	13.466.150
Lãi chia cho bên liên doanh	757.190.397	-
Cổ tức phải trả	41.216.868	-
Phải trả khác	66.644.170	141.594.468
<b>Bên liên quan</b>		
	<b>1.163.651.445</b>	<b>291.258.398</b>

**18.2. Dài hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Các bên khác</b>	<b>12.486.912.137</b>	<b>873.271.800</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.876.871.800	873.271.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác (hợp tác kinh doanh):	7.610.040.337	-
+ Đỗ Hoàng Minh Thành (i)	7.610.040.337	-
<b>Bên liên quan</b>		
	<b>12.486.912.137</b>	<b>873.271.800</b>

(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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**19. Vay và nợ thuê tài chính****Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Giá trị và số có khả năng trả nợ			
	31/12/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
<b>Ngân hàng</b>	-	<b>18.590.393.403</b>	<b>20.048.274.550</b>	<b>1.457.881.147</b>
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quân Đội - CN Sơn Tây (i)	-	18.590.393.403	20.048.274.550	1.457.881.147
<b>Vay và nợ thuê TC NH</b>	-	<b>18.590.393.403</b>	<b>20.048.274.550</b>	<b>1.457.881.147</b>

**Thông tin liên quan đến các khoản vay ngắn hạn tại 01/01/2025**

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

- Hạn mức vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, hạn mức L/C: 35.000.000.000 VNĐ; Hạn mức tín dụng khác (trừ bảo lãnh thanh toán): 30.000.000.000 VNĐ; Giá trị hạn mức cho vay tối đa: 15.000.000.000 VNĐ; Giá trị hạn mức tín dụng đã bao gồm số dư (các) Khoản tín dụng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 197129.24.827.883883 ngày 21/03/2024.

- Mục đích cấp tín dụng: phục vụ hoạt động kinh doanh cung cấp lắp đặt máy móc thiết bị và vật tư của khách hàng.

- Thời hạn duy trì HMTD: kể từ ngày kí kết đến ngày 02/08/2025. 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 234780.24.827.883883.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.

Khoản vay đã được tất toán trong năm.

**20. Dự phòng phải trả****Dài hạn**

Dự phòng tiền thuê đất tại Donatraco

	31/12/2025	01/01/2025
	1.458.969.470	-
	<b>1.458.969.470</b>	-

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
	20%	20%
	-	-

**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

	31/12/2025	01/01/2025
	20%	20%
	9.808.684.081	-
	<b>9.808.684.081</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**22. Vốn chủ sở hữu****22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu****Phụ lục số 02**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-BVLIFE ngày 24/04/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

<b>Phân phối lợi nhuận</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
Tổng lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	5.608.808.801	29.134.305.861
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ	31.348.248.692	3.558.285.096
<b>Phân phối lợi nhuận năm trước, trong đó:</b>	<b>346.932.797</b>	<b>27.083.782.156</b>
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	346.932.797	83.782.156
Trả cổ tức	-	27.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	36.610.124.696	5.608.808.801

<b>22.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Giá trị</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	14,02%	16.824.000.000	-	-
Nguyễn Thanh Hương	11,10%	13.319.000.000	-	-
Nguyễn Thị Hà Giang	10,00%	12.001.400.000	-	-
Bùi Mạnh Hùng	14,28%	17.138.000.000	-	-
Trần Quang Vũ	13,51%	16.210.000.000	-	-
Đỗ Tuấn Anh	-	-	13,33%	8.000.000.000
Trịnh Kiều Trang	-	-	15,20%	9.118.000.000
Các cổ đông khác	37,09%	44.507.600.000	71,47%	42.882.000.000
	<b>100%</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>60.000.000.000</b>

<b>22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	60.000.000.000	30.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	60.000.000.000	30.000.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	120.000.000.000	60.000.000.000

<b>22.4. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>12.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	6.000.000
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>		
Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	6.000.000
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

22.5. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	5.900.000.000	5.900.000.000

**23. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán****23.1. Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê các tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động:

+ Các tài sản cho thuê là Tầng 6 toà nhà số 8 đường Quang Trung, Hà Đông với diện tích cho thuê 1.279m<sup>2</sup>, Tầng 1 tòa nhà 17T6 KĐT Trung Hòa, Nhân Chính với diện tích cho thuê 365 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên ngày 13/02/2026 Công ty đã thanh lý hợp đồng thuê tầng 1, tòa nhà 17T6 với bên thuê. Ngày 22/12/2025, Công ty đã ký hợp đồng cho thuê Trung tâm đào tạo Phú Cường tại Cầu Đen, Thụy Hương, Nội Bài, Hà Nội.

+ Các tài sản cho thuê là : Cho thuê công trình xây dựng trên thửa đất số 80 tờ bản đồ số 13 tại xã Tân Thạnh, tỉnh Đồng Nai; Một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 9 tại số 262 đường Phạm Văn Thuận, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai; Nhà 03 tầng tại số 62 đường Phạm Văn Thuận, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai; Tầng Trệt toà nhà số 197 Hà Huy Giáp, phường trấn Biên, tỉnh Đồng Nai; Nhà 02 thuộc nhà VP tại số 197 Hà Huy Giáp, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai.

Vào ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng cho thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn</b>		
Từ 1 năm trở xuống;	10.101.732.303	400.644.000
Trên 1 năm đến 5 năm;	12.889.963.200	1.502.415.000
Trên 5 năm;		

**23.2. Tài sản thuê ngoài**

Công ty hiện đang thuê các tài sản là các mặt bằng sau:

+ Mặt bằng tại Lô đất tại Cầu Đen, Thụy Hương, Nội Bài, Hà Nội theo hợp đồng thuê hoạt động với mục đích xây dựng Trung tâm đào tạo nghề, đào tạo tiếng.

+ Thuê kho Head Long Khánh 1 tại QL1, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai; Thuê mặt bằng Head Long Khánh 1 tại F11 QL1, phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai; Mặt bằng Head Long Khánh 2 tại số 185, ấp Hiệp quýt, xã Định Quán, Đồng Nai; Mặt bằng Venus 3 tại 2335 Trần Văn Trà, Đại Phước, Đồng Nai

Vào ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn</b>		
Từ 1 năm trở xuống;	1.914.644.000	909.734.909
Trên 1 năm đến 5 năm;	7.389.921.000	1.502.415.000
Trên 5 năm;		

**23.3. Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền USD	1.476,34	1.515,94
Tiền EUR	346,11	355,97
Tiền JPY	4.339,00	5.791,00

**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**

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ xuất khẩu lao động và đào tạo	355.848.647	4.641.260.561
Doanh thu bán hàng hóa và lắp đặt máy móc thiết bị	126.008.902.956	48.243.781.447
Doanh thu cho thuê	5.665.998.805	5.439.407.901
Doanh thu khác	60.468.851	389.636.363
Doanh thu kinh doanh bất động sản	46.181.772.072	-
	<b>178.272.991.331</b>	<b>58.714.086.272</b>

**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ xuất khẩu lao động và đào tạo	355.848.647	4.641.260.561
Doanh thu bán hàng hóa và lắp đặt máy móc thiết bị	126.008.902.956	48.243.781.447
Doanh thu cho thuê	5.665.998.805	5.439.407.901
Doanh thu khác	59.497.627	389.636.363
Doanh thu kinh doanh bất động sản	46.181.772.072	-
	<b>178.272.020.107</b>	<b>58.714.086.272</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn cung cấp dịch vụ xuất khẩu lao động và đào tạo	710.986.263	1.875.389.323
Giá vốn bán hàng hóa và lắp đặt máy móc thiết bị	122.063.409.249	45.692.263.008
Giá vốn cho thuê	1.834.826.571	1.566.214.267
Giá vốn khác	27.799.453	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	7.595.090.486	-
	<b>132.232.112.022</b>	<b>49.133.866.598</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.087.706.244	1.160.348.863
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	2.527.113	86.773.970
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	24.960.600
	<b>2.090.233.357</b>	<b>1.272.083.433</b>

**5. Chi phí tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	251.159.425	206.945.628
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ	52.714.800	63.910.202
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	258.204	256.814
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính (hoàn nhập dự phòng).	-	(54.681.416)
	<b>304.132.429</b>	<b>216.431.228</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025	Năm 2024
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên bán hàng	1.511.600.598	1.342.174.136
Chi phí khác bằng tiền	573.605.376	30.616.110
	<b>2.085.205.974</b>	<b>1.372.790.246</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	3.505.679.395	2.250.851.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.263.634	449.885.202
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	3.471.548	7.705.062
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.090.405.231	1.411.012.754
Chi phí bằng tiền khác	352.694.184	76.807.559
Dự phòng phải thu khó đòi	1.874.798.551	705.608.185
Phân bổ lợi thế thương mại	-	-
	<b>6.833.312.543</b>	<b>4.901.870.262</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm 2025	Năm 2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	18.518.919
Tiền phạt hợp đồng	330.000.000	108.600.000
Thu nhập khác	278.943.273	23.854.948
	<b>608.943.273</b>	<b>150.973.867</b>

**8. Chi phí khác**

	Năm 2025	Năm 2024
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	73.194.438	-
Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	16.127.193	32.817.828
Chi phí khác	116.516.664	75
	<b>205.838.295</b>	<b>32.817.903</b>

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	184.131.974
Chi phí nhân công	5.159.433.243	6.368.186.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.498.208.092	2.899.570.094
Chi phí dự phòng	1.874.798.551	168.927.940
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.093.459.473	17.624.416.567
Chi phí khác bằng tiền	953.383.858	161.525.080
	<b>22.579.283.217</b>	<b>27.406.757.931</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần BV Life	7.962.346.782	921.082.239
	<b>7.962.346.782</b>	<b>921.082.239</b>

**11. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2025	Năm 2024
		Trình bày lại
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	31.348.248.692	3.558.285.096
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	346.932.797
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	6.624.658	6.000.000
	<b>4.732</b>	<b>535</b>

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do năm 2025, Công ty đã trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2024. Việc tính toán lại này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 593 đồng/cổ phiếu xuống 535 đồng/cổ phiếu.

**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 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 Ban Giám đốc  
 Cùng thành viên Ban Giám đốc  
 Cùng thành viên quản lý chủ chốt  
 Quản lý chủ chốt

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau**

<u>Nội dung/ Bên liên quan</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
<b>Công ty Cổ phần Chè Mỹ Lâm</b> Mua hàng hoá dịch vụ	138.659.256	-
<b>Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt</b> Góp vốn	11.162.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương Mại Vina-Mec Hr</b> Cung cấp hàng hóa dịch vụ	32.000.000	-
<b>Ông Lưu Vũ Trường Đạm</b> Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần nhân lực và thương mại Vina-Mec HR	-	1.000.000.000

**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**

<u>Họ tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
Lưu Vũ Trường Đạm	Chủ tịch HĐQT	24.000.000	24.000.000
Lê Huy Giang	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 2/1/2025, miễn nhiệm ngày 02/02/2026)	462.700.000	-
Nguyễn Vũ Thiện	Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 2/2/2026)	389.430.000	-
Thân Thế Hà	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm 23/08/2024)	-	8.000.000
Huỳnh Thế Trung	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm 23/08/2024)	-	8.000.000
Trịnh Đức Mạnh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm 23/08/2024)	-	8.000.000
Trần Hải Yến	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	207.500.000	257.790.000
Nguyễn Thị Thuý Thiệp	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	277.179.000	217.320.000
Thân Thế Sơn Ngọc	Thành viên HĐQT	156.220.936	88.000.000
Đặng Ngọc Phần	Thành viên HĐQT độc lập	12.000.000	4.000.000
Vũ Thị Hà	Trưởng ban	18.000.000	18.000.000
Phạm Thị Quỳnh Như	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/04/2024)	-	4.000.000
Phùng Thị Thảo	Thành viên	12.000.000	8.000.000
Vũ Tuấn Hưng	Thành viên	12.000.000	12.000.000
		<b>1.571.029.936</b>	<b>637.110.000</b>

**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.

**Phụ lục số 03**

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo khu vực địa lý**

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

**5. Thông tin so sánh**

Trong năm, Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai trở thành Công ty con của Công ty và đây là kỳ đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó các số dư, số phát sinh có thể không so sánh được.

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

**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

Nguyễn Thị Thuỳ Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuỳ Hương

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Thiện

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**

Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Phụ lục số 01

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải,					Cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác		
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư 01/01/2025	11.951.465.189	954.532.727	4.314.518.700	158.136.364	52.000.000	17.430.652.980
Tăng trong kỳ	56.198.785.385	13.375.035.784	3.488.491.969	388.360.243	-	73.450.673.381
Mua trong kỳ	-	-	-	37.581.818	-	37.581.818
Tăng khác	40.401.488.227	11.204.001.790	2.856.991.969	350.778.425	-	54.813.260.411
Tăng do hợp nhất	15.797.297.158	2.171.033.994	631.500.000	-	-	18.599.831.152
Giảm trong kỳ	-	(105.400.000)	-	-	-	(105.400.000)
Thanh lý, nhượng bán	-	(105.400.000)	-	-	-	(105.400.000)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>68.150.250.574</b>	<b>14.224.168.511</b>	<b>7.803.010.669</b>	<b>546.496.607</b>	<b>52.000.000</b>	<b>90.775.926.361</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư 01/01/2025	11.951.465.166	854.988.286	4.314.518.700	158.136.364	4.333.333	17.283.441.849
Tăng trong kỳ	19.776.803.831	11.041.096.027	1.934.715.279	313.628.755	17.333.327	33.083.577.219
Khấu hao trong kỳ	23	26.350.003	-	11.483.330	17.333.327	55.166.683
Tăng khác	19.776.803.808	11.014.746.024	1.934.715.279	302.145.425	-	33.028.410.536
Giảm trong kỳ	-	(32.205.562)	-	-	-	(32.205.562)
Thanh lý, nhượng bán	-	(32.205.562)	-	-	-	(32.205.562)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>31.728.268.997</b>	<b>11.928.289.875</b>	<b>6.249.233.979</b>	<b>471.765.119</b>	<b>21.666.660</b>	<b>50.334.813.506</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2025	23	99.544.441	-	-	47.666.667	147.211.131
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>36.421.981.577</b>	<b>2.295.878.636</b>	<b>1.553.776.690</b>	<b>74.731.488</b>	<b>30.333.340</b>	<b>40.441.112.855</b>

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

45.109.637.615

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV LIFE**

Tầng 5 tòa nhà 25T1 đường Trần Duy Hưng,  
phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**Phụ lục số 02****22. Vốn chủ sở hữu****22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa PP	Lợi ích CB không kiểm soát	Cộng
Số dư 01/01/2024	30.000.000.000	-	8.900.000.000	29.134.305.861	-	68.034.305.861
Tăng trong kỳ	30.000.000.000	-	-	3.558.285.096	-	33.558.285.096
Tăng vốn	30.000.000.000	-	-	-	-	30.000.000.000
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	3.558.285.096	-	3.558.285.096
Giảm trong kỳ	-	(63.500.000)	(3.000.000.000)	(27.083.782.156)	-	(30.147.282.156)
Phân phối các quỹ	-	0	0	(83.782.156)	-	(83.782.156)
Giảm khác	-	(63.500.000)	(3.000.000.000)	(27.000.000.000)	-	(30.063.500.000)
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>(63.500.000)</b>	<b>5.900.000.000</b>	<b>5.608.808.801</b>	-	<b>71.445.308.801</b>
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	60.000.000.000	-	-	31.348.248.692	74.349.960.297	165.698.208.989
Tăng vốn (i)	60.000.000.000	-	-	-	-	60.000.000.000
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	31.348.248.692	-	31.348.248.692
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	74.349.960.297	74.349.960.297
Giảm trong kỳ	-	(259.339.049)	-	(346.932.797)	-	(606.271.846)
Phân phối các quỹ (ii)	-	-	-	(346.932.797)	-	(346.932.797)
Giảm khác	-	(259.339.049)	-	-	-	(259.339.049)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>(322.839.049)</b>	<b>5.900.000.000</b>	<b>36.610.124.696</b>	<b>74.349.960.297</b>	<b>236.537.245.944</b>

(i) Chào bán cổ phiếu ra công chúng: giá trị huy động thành công 60.000.000.000 đồng

+ Căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 2 năm 2024 số 03/2024/NQ/ĐHĐCĐ-BVLIFE ngày 23/08/2024 và nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2025/NQ/HDQT-BVLIFE ngày 03/04/2025 của Công ty Cổ phần BVLIFE.

+ Phương án sử dụng số tiền thu từ đợt phát hành theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2025/NQ/HDQT-BVLIFE ngày 03/04/2025: Mua lại cổ phần của cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai.

+ Đã sử dụng 60.000.000.000 đồng, tương ứng 100% số tiền thu được từ đợt chào bán vào ngày 05/12/2025 để mua cổ phần Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai từ Công ty cổ phần BV Land

(ii) Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ-BVLIFE ngày 24/04/2025.

**Phụ lục số 03**

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

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

	Doanh thu cung cấp dịch vụ xuất khẩu lao động				Doanh thu bán hàng hóa và lắp đặt máy móc thiết bị		Doanh thu kinh doanh bất động sản		Doanh thu khác		Năm 2025
	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	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Doanh thu khác	Tổng cộng					
Doanh thu thuần	355.848.647	126.008.902.956	5.665.998.805	46.181.772.072	59.497.627	178.272.020.107					
- <i>Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác</i>	355.848.647	126.008.902.956	5.665.998.805	46.181.772.072	59.497.627	178.272.020.107					
Chi phí	725.223.276	127.104.851.620	937.675.060	9.442.759.476	30.179.871	138.210.509.432					
- <i>Giá vốn</i>	710.986.263	122.063.409.249	710.986.263	7.595.090.486	27.799.453	131.080.472.261					
- <i>Chi phí phân bổ</i>	14.237.013	5.041.442.371	226.688.797	1.847.668.990	2.380.418	7.130.037.171					
Khấu hao và chi phí phân bổ											
<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>(369.374.629)</b>	<b>(1.095.948.664)</b>	<b>4.728.323.745</b>	<b>36.739.012.596</b>	<b>29.317.756</b>	<b>40.061.510.675</b>					

	Doanh thu cung cấp dịch vụ xuất khẩu lao động		Doanh thu bán hàng hóa và lắp đặt máy móc thiết bị		Doanh thu kinh doanh bất động sản		Doanh thu khác		31/12/2025
	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	Doanh thu kinh doanh bất động sản	Doanh thu khác	Tổng cộng			
Tổng chi phí mua TSCĐ	573.421.248	203.053.132.323	9.130.297.765	74.418.182.013	95.875.603	287.270.908.952			
Tài sản bộ phận									
Tài sản không phân bổ	573.421.248	203.053.132.323	9.130.297.765	74.418.182.013	95.875.603	287.270.908.952			
Đầu tư vào công ty con	101.269.427	35.860.328.586	1.612.462.089	13.142.670.734	16.932.172	50.733.663.008			
<b>Tổng tài sản</b>	<b>101.269.427</b>	<b>35.860.328.586</b>	<b>1.612.462.089</b>	<b>13.142.670.734</b>	<b>16.932.172</b>	<b>50.733.663.008</b>			
Nợ phải trả của các bộ phận									
Nợ phải trả không phân bổ									
<b>Tổng nợ phải trả</b>									

