

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

BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 02 năm 2002 và thay đổi lần thứ 20 ngày 04 tháng 02 năm 2021)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ... 221 ... /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 6 tháng 02 năm 2021)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
Địa chỉ	: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại	: (84-24) 2218 2954
Fax	: (84-24) 3785 2069
Website	: www.bgi.vn
TỔ CHỨC TƯ VẤN	CTCP CHỨNG KHOÁN STANLEY BROTHERS
Địa chỉ	: Tầng 9, tòa nhà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại	: 024 3377 6699
Website	: www.sbsi.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên:	: Ông Vương Hải Linh
Chức vụ:	: Phó Ban Đầu tư Tài chính
Số điện thoại:	: (84-24) 2218 2954

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 02 năm 2002 và thay đổi lần thứ 20 ngày 04 tháng 02 năm 2021)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	24.022.639 cổ phiếu (Bằng chữ: Hai mươi tư triệu không trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi chín cổ phiếu)
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:	240.226.390.000 đồng (Hai trăm bốn mươi tỷ hai trăm hai mươi sáu triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng).

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính****❖ Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam**

Địa chỉ: Tầng 11 tòa nhà Sông Đà, số 165, đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 62 670 491/492/493 Fax: (84-24) 62 670 494

Website: www.vae.com.vn

❖ Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 14 tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3868 9566/9588 Fax: (84-24) 3868 6248

Website: www.kiemtoanava.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN**❖ Công ty Cổ phần Chứng khoán Stanley Brothers**

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 024 3377 6699

Fax: 024 3373 6699

Website: www.sbsi.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	6
1. Tổ chức phát hành	6
2. Tổ chức tư vấn.....	6
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp	8
3. Rủi ro đặc thù	9
4. Rủi ro về đợt chào bán.....	10
5. Rủi ro pha loãng	11
6. Rủi ro quản trị công ty.....	12
7. Rủi ro khác	12
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	13
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	14
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	14
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành.....	14
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành.....	16
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành.....	16
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	20
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	22
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	24
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	25
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	25
10. Hoạt động kinh doanh	26
10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh	26
10.2. Tài sản	32
10.3. Thị trường hoạt động	34
10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính	35
10.5. Các hợp đồng lớn.....	35
10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn	43
10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành.....	43
11. Chính sách đối với người lao động.....	48
12. Chính sách cổ tức	49

13.	Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	49
14.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	52
15.	Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	53
16.	Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	53
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH		53
1.	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	54
2.	Tình hình tài chính.....	55
3.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	62
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	64
4.3.	Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	65
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG		67
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập.....	67
2.	Thông tin về cổ đông lớn.....	67
3.	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng	69
3.1	Hội đồng quản trị.....	69
3.2	Ban kiểm soát	75
3.3	Ban Tổng Giám đốc.....	78
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN		81
1.	Loại cổ phiếu	81
2.	Mệnh giá cổ phiếu	81
3.	Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:.....	81
4.	Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	81
5.	Giá chào bán dự kiến:	81
6.	Phương pháp tính giá.....	81
7.	Phương thức phân phối.....	82
8.	Đăng ký mua cổ phiếu	82
9.	Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	82
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu	83
11.	Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	84
12.	Hủy bỏ đợt chào bán.....	84
13.	Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	84

14.	Các loại thuế có liên quan.....	84
15.	Thông tin về các cam kết.....	86
16.	Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	86
VIII.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	86
1.	Mục đích chào bán.....	86
2.	Phương án khả thi	86
3.	Thông tin về tình hình triển khai Dự án	90
IX.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	93
X.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	94
XI.	PHỤ LỤC	95
XII.	NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	96

DANH MỤC BẢNG BIỂU, HÌNH VẼ

Bảng 1:	Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty	22
Bảng 2:	Thông tin về các loại chứng khoán của BGI tại thời điểm 19/05/2021	25
Bảng 3:	Cơ cấu Doanh thu hợp nhất theo loại hình sản phẩm/dịch vụ của BGI.....	32
Bảng 4:	Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất theo loại hình sản phẩm/dịch vụ.....	32
Bảng 5:	Tình hình tài sản lớn Hợp nhất	33
Bảng 6:	Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty mẹ	33
Bảng 7:	Danh sách đất đai, diện tích văn phòng của Công ty tại ngày 19/06/2021	34
Bảng 8:	Tình hình doanh thu theo thị trường	34
Bảng 9:	Các hợp đồng lớn đã thực hiện và đã được ký kết của BGI trong năm 2019, 2020 và tính đến 6 tháng năm 2021	42
Bảng 10:	Danh sách các nhà cung cấp lớn	43
Bảng 11:	Danh sách các khách hàng của BGI.....	43
Bảng 12:	So sánh một số Công ty trong ngành có cùng quy mô vốn.....	44
Bảng 13:	Tình hình lao động của Công ty.....	48
Bảng 14:	Tình hình chi trả cổ tức qua các năm của Công ty.....	49
Bảng 15:	Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất.....	54
Bảng 16:	Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ.....	54
Bảng 17:	Tình hình vốn điều lệ (Đơn vị: đồng)	56
Bảng 18:	Nguồn vốn kinh doanh Công ty mẹ (Đơn vị: đồng)	56
Bảng 19:	Nguồn vốn kinh doanh Hợp nhất	56
Bảng 20:	Các khoản phải thu hợp nhất của BGI	57
Bảng 21:	Các khoản phải thu của Công ty mẹ	57
Bảng 22:	Các khoản phải thu quá hạn	58

Bảng 23: Các khoản phải trả hợp nhất của BGI	58
Bảng 24: Các khoản phải trả của Công ty mẹ	59
Bảng 25: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất của BGI	59
Bảng 26: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ.....	60
Bảng 27: Tình hình trích lập các quỹ	60
Bảng 28: Một số chỉ tiêu tài chính Hợp nhất.....	60
Bảng 29: Một số chỉ tiêu tài chính Công ty mẹ.....	61
Bảng 30: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của BGI năm 2021	64
Bảng 31: Danh sách cổ đông lớn tại ngày 19/05/2021	67
Bảng 32: Danh sách cổ đông lớn, người có liên quan của cổ đông lớn tính đến 19/05/2021 ..	68
Bảng 33: Tiến độ thực hiện dự án hiện tại.....	92
Hình 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2009 – 2020.....	6
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm.....	7
Hình 3: Một số hình ảnh giải thưởng.....	15
Hình 4: Một số dự án xây lắp đã, đang thực hiện của Công ty	27
Hình 5: Một số hình ảnh về Dự án hiện nay.....	92

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

1. Tổ chức phát hành

Ông: **Hoàng Trọng Đức** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: **Bùi Việt Anh** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông: **Trần Quang Trung** Chức vụ: Kế toán trưởng

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

2. Tổ chức tư vấn

Ông: **Nguyễn Quang Anh** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Stanley Brothers tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 1506/2021/TVPH/SBSI-VC7 ký ngày 15/06/2021 với Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

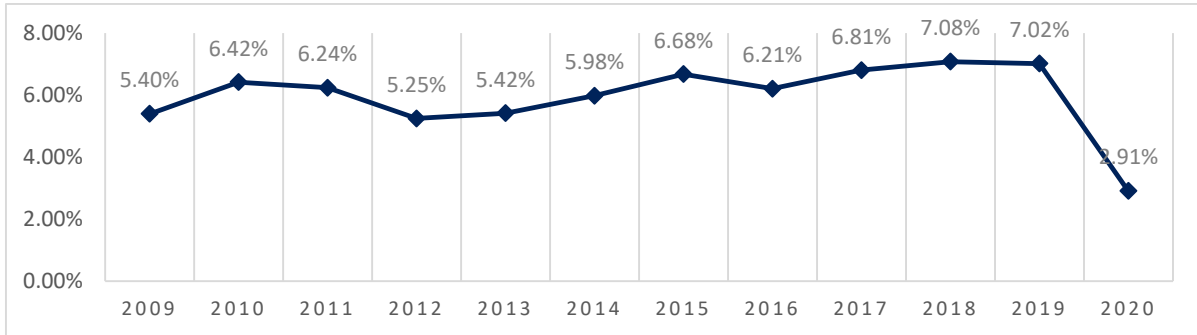
1. Rủi ro về kinh tế

Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất... chính sách kinh tế của Chính phủ có tác động nhất định đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung.

1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Trong những năm trở lại đây, nền kinh tế toàn cầu đã có sự tăng trưởng vượt bậc. Việt Nam vì thế cũng nhận được những tác động tích cực từ sự tăng trưởng chung của nền kinh tế toàn cầu. Bên cạnh đó, những nỗ lực của Chính phủ nhằm kích thích nền kinh tế thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt nhưng vẫn giữ được những mục tiêu cơ bản của nền kinh tế như kiềm chế lạm phát, mặt bằng lãi suất và tỷ giá ổn định .v.v. đã giúp tình hình kinh tế vĩ mô nước ta trong những năm qua có bước chuyển mình mạnh mẽ. Những thay đổi mang tính đột phá về thể chế kinh tế giai đoạn 2016 - 2019, dù mới chỉ là bước đầu, đã có tác động tích cực đến môi trường kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI nói riêng.

Hình 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2009 – 2020



Nguồn: Tổng cục thống kê

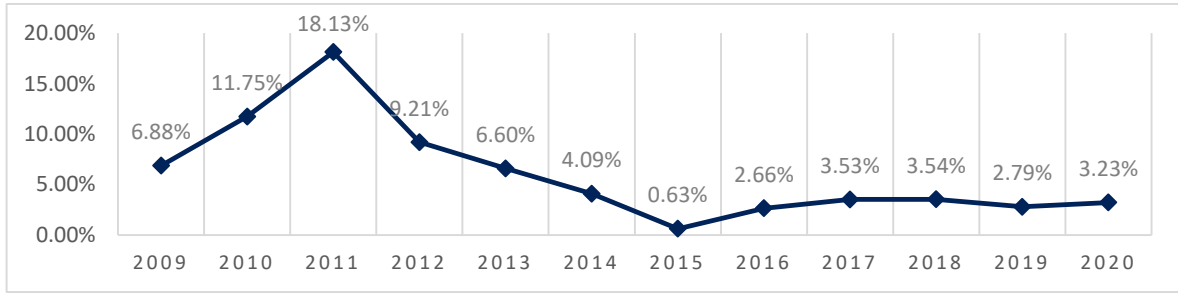
Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đã có nhiều khả quan với mức tăng trưởng lần lượt là 6,68% trong năm 2015; 6,1% trong năm 2016 và 6,81% trong năm 2017. GDP năm 2018 tăng 7,08% so với năm 2017, cao nhất trong vòng 10 năm qua. Năm 2019, GDP đạt 7,02%, vượt mục tiêu Chính phủ đề ra là 6,78% và cũng là năm thứ hai liên tiếp GDP tăng trưởng trên 7%. Quốc hội đã quyết nghị mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2020 là mức 6,8%.

Năm 2020, dịch COVID-19 do virus Corona gây ra đã ảnh hưởng mạnh mẽ đến kinh tế toàn cầu nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng. Theo Tổng cục thống kê, GDP năm 2020 của Việt Nam tăng 2,91% và là một trong những nước có mức tăng trưởng cao nhất thế giới trong bối cảnh dịch bệnh diễn biến phức tạp, phản ánh được tính đúng đắn trong điều hành của Chính phủ và sự nỗ lực của người dân, doanh nghiệp trong thực hiện mục tiêu kép là vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế xã hội. Theo tổng cục thống kê, GDP quý I/2021 tăng 4,48% so với cùng kỳ năm trước cho thấy sự thích nghi, khả năng chống chịu và xu thế phục hồi của nền kinh tế ngày càng gia tăng. Theo Trung tâm Nghiên cứu Kinh tế và Kinh doanh tại Anh (CEBR), dự báo kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng trung bình 7% trong giai đoạn 2021-2025 và sẽ vươn lên vị trí thứ 19 thế giới vào năm 2035.

1.2 Tình hình lạm phát

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong khi giá hàng hoá lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường. Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: Tổng cục thống kê

Giai đoạn 2016-2020, lạm phát bình quân của Việt Nam đều được kiểm soát và duy trì ở mức ổn định. Năm 2021, Quốc hội quyết định thông qua mục tiêu kiểm soát lạm phát dưới 4%, Quý I/2021 CPI bình quân đạt 0,29%, là mức tăng thấp nhất trong 20 năm, một phần là do ảnh hưởng của sự lao dốc của giá dầu thô, tình hình dịch bệnh kéo dài khiến các hoạt động kinh tế chưa hồi phục hoàn toàn và tác động từ các chính sách chỉ đạo, điều hành của Chính phủ.

1.3 Lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, tùy vào đặc điểm kinh doanh của mình mà có mức độ rủi ro lãi suất ảnh hưởng lên doanh nghiệp khác nhau. Năm 2020, nhằm giảm bớt khó khăn do tác động của dịch covid -19, tạo điều kiện hồi phục nhanh cho nền kinh tế, Ngân hàng nhà nước liên tiếp điều chỉnh giảm 3 lần các mức lãi suất điều hành với tổng mức giảm đạt 1,5% - 2%/năm. Mặt bằng lãi suất giảm, lãi suất cho vay tối đa đối với các lĩnh vực ưu tiên hiện ở mức 4,5%/năm. Năm 2021 được dự báo với mức lãi suất được duy trì ổn định song song với các chính sách tiền tệ nới lỏng nhằm tiếp tục hỗ trợ doanh nghiệp và thị trường phục hồi trong điều kiện dịch bệnh diễn ra phức tạp. Diễn biến lãi suất thấp và được giữ ổn định đã tạo điều kiện tích cực cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp nói chung. Với quan điểm nhất quán, xuyên suốt trong việc điều hành chính sách tài chính, chính sách tiền tệ của Chính phủ đảm bảo ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế. Do vậy, rủi ro liên quan đến việc lãi suất tăng đột biến gây khó khăn cho nền kinh tế sẽ khó có thể tái diễn trong thời gian tới.

2. Rủi ro về luật pháp

Sự thay đổi về chính sách, luật pháp như luật doanh nghiệp, luật chứng khoán và các quy định khác liên quan đến ngành nghề có ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của ngành và Công ty. Tuy nhiên, rủi ro luật pháp là rủi ro hệ thống, đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Năm 2020 là năm đánh dấu bước tiến lớn trong hệ thống pháp luật của Việt Nam khi Quốc hội đã ban hành hàng loạt các văn bản pháp luật với nhiều quy định, hướng dẫn điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên quá trình này có thể dẫn đến tình trạng doanh nghiệp cập nhật và áp dụng chưa kịp thời làm ảnh hưởng đến tính tuân thủ luật pháp.

Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý, Công ty thường

xuyên cập nhập các văn bản pháp luật có liên quan, đồng thời tham khảo ý kiến tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Tổ Chức Phát Hành là Công ty hoạt động chủ yếu trong đầu tư và kinh doanh bất động sản, ngoài những rủi ro kể trên Công ty còn gặp phải những rủi ro đặc thù ngành như sau:

Rủi ro về cạnh tranh

Các hoạt động kinh doanh chính của Công ty diễn ra chủ yếu trên địa bàn Thành phố Hà Nội và trải rộng ra các tỉnh miền Bắc và miền Trung. Đây là các tỉnh có tốc độ tăng trưởng hàng đầu tại vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với nhiều lợi thế về vị trí, cơ sở hạ tầng và chính sách, thu hút ngày càng nhiều các nhà đầu tư trong và ngoài nước, do đó cơ hội phát triển và mức độ cạnh tranh ngày một gia tăng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI cạnh tranh trực tiếp với các doanh nghiệp ngày càng lớn mạnh trên địa bàn, các doanh nghiệp có uy tín trên thị trường mở rộng địa bàn về khu vực Miền Bắc hay từ các doanh nghiệp bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài. Đây là thách thức nhưng cũng là cơ hội của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI trong việc đổi mới, nâng cao chất lượng dịch vụ để tạo dựng vị thế thị trường và gây dựng lòng tin với khách hàng..

Rủi ro thị trường

Diễn biến thị trường bất động sản tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thi công và sản xuất vật liệu của Công ty. Sự tăng trưởng nóng của thị trường bất động sản trong điều kiện dịch bệnh diễn ra phức tạp trên thế giới, cùng với chính sách quản lý chặt chẽ nguồn vốn tín dụng sẽ thu hẹp hơn dư địa tăng trưởng của lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Tuy nhiên, nhu cầu về bất động sản dân dụng và công nghiệp vẫn rất lớn, đặc biệt là ở những khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp và có tốc độ phát triển cao; song song đó, việc đẩy mạnh đầu tư công của Chính phủ, hoàn thiện hạ tầng công nghiệp để đón đầu làn sóng đầu tư trực tiếp nước ngoài đã góp phần làm tăng nhu cầu về bất động sản dân dụng, xây dựng hạ tầng, công nghiệp và sản xuất vật liệu xây dựng.

Rủi ro về phát triển dự án

Việc đầu tư bất động sản là một quá trình lâu dài, theo đó tiềm ẩn nhiều rủi ro trong suốt quá trình phát triển dự án như:

Rủi ro quy hoạch: Việc quy hoạch và phát triển đô thị tại Việt Nam nhìn chung chưa ổn định và thường bị điều chỉnh. Việc phát triển cơ sở hạ tầng không được thực hiện đúng tiến độ có thể gây ảnh hưởng tới tiến độ thực hiện dự án và kế hoạch kinh doanh của doanh nghiệp.

Rủi ro thay đổi khung giá đất: Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chịu ảnh hưởng nhiều bởi các thay đổi trong khung giá đất ban hành bởi Chính phủ. Cụ thể khung giá đất mới ban hành cho giai đoạn 2020-2024 có mức tăng chung khoảng 20% so với giai đoạn 2015-2019. Khung giá đất được sử dụng làm căn cứ để UBND các tỉnh, thành phố xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất tại các địa phương. Mức giá đất theo khung tăng ảnh hưởng đến nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp khi tiền sử dụng đất, giá đền bù và giải phóng mặt bằng tăng cao. Tuy nhiên, Công ty phần lớn đã hoàn tất ký kết các hợp đồng mua bán từ đối tác đối

với quỹ đất hiện tại thuộc sở hữu của doanh nghiệp, trong đó đã xác định cụ thể đơn giá nên hiện tại doanh nghiệp hầu như không bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

Rủi ro chậm tiến độ thi công: Dự án đầu tư phải trải qua nhiều giai đoạn từ chuẩn bị đầu tư, thiết kế, thi công xây dựng và hoàn thiện, do đó việc chậm tiến độ từ một giai đoạn có thể kéo theo sự chậm trễ của các giai đoạn phía sau. Ngoài ra, đối với hoạt động xây lắp, thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu và bàn giao được thực hiện từng phần, trong khi việc giải ngân vốn thường chậm do quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian, có thể ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty luôn đặt mục tiêu đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án để tiết kiệm chi phí, đồng thời tăng cường hiệu quả kinh doanh và tận dụng cơ hội đầu tư các dự án tiềm năng

Rủi ro về nguyên liệu đầu vào

Lĩnh vực xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố nguyên vật liệu đầu vào như xi măng, cát, sỏi, gạch, thép... Các nguyên vật liệu đầu vào biến động lớn làm ảnh hưởng tới lợi nhuận của Công ty. Để hạn chế rủi ro này, Công ty đã tiến hành xây dựng các chính sách quản lý hàng tồn kho thích hợp cho các loại nguyên vật liệu.

Rủi ro đặc thù khác

Rủi ro tài chính: Các loại rủi ro tài chính Công ty phải chịu thường bao gồm rủi ro thanh khoản, tín dụng, và lãi suất. Rủi ro thanh khoản thường xảy ra do trong hoạt động xây lắp, thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, còn việc giải ngân vốn thường chậm do quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Lĩnh vực bất động sản và xây dựng đòi hỏi nhu cầu vốn lớn nên các Công ty thường phải huy động từ các nguồn vốn vay, kéo theo đó là rủi ro lãi suất và rủi ro tín dụng. Tuy vậy, rủi ro này đối với Công ty phần nào được hạn chế nhờ có được sự hỗ trợ của các Tổ chức tài chính trong việc tiếp cận các nguồn vốn ưu đãi, cung cấp các điều khoản thanh toán phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế.

Rủi ro an toàn lao động: Hoạt động xây lắp, thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và công trình giao thông luôn có những rủi ro về an toàn lao động đối với người lao động trực tiếp thi công tại công trình. Để hạn chế rủi ro này, Công ty đã xây dựng đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cũng như cung cấp đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cá nhân cho người lao động khi làm việc; đồng thời thực hiện lập đầy đủ các phương án, biện pháp kỹ thuật an toàn trước khi tổ chức thi công nhằm hạn chế đến mức thấp nhất sự cố hoặc tai nạn lao động xảy ra.

4. Rủi ro về đợt chào bán

Kế hoạch chào bán cổ phiếu của Công ty tiềm ẩn rủi ro không thành công khi nhà đầu tư không mua hết cổ phiếu từ đợt phát hành. Kết quả này phụ thuộc khá nhiều vào thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2021 và nội tại cổ phiếu của Công ty.

Đối tượng của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng lần này được giới hạn chỉ có các cổ đông

hiện hữu của Công ty. Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu. Đợt phát hành có quy mô tương đối lớn so với tình hình giao dịch cổ phiếu của Công ty trên thị trường, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 24.022.639 cổ phiếu. Ngoài ra, đợt phát hành diễn ra vào thời điểm có nhiều đợt chào bán tương tự trên thị trường nên nhà đầu tư có thêm nhiều cơ hội lựa chọn và cân nhắc, từ đó có thể dẫn đến rủi ro cổ phiếu phát hành thêm không được mua hết.

5. Rủi ro pha loãng

Do Công ty thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, các rủi ro có thể xuất hiện bao gồm rủi ro pha loãng giá cổ phiếu sau chào bán, pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần sau chào bán, rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần và tỷ lệ nắm giữ quyền biểu quyết.

Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu sau khi chào bán

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá cổ phiếu của Công ty sẽ bị pha loãng với mức độ nhất định. Sự điều chỉnh kỹ thuật về giá cổ phiếu được tính theo công thức:

$$P = \frac{P_{t-1} + (I \times PR)}{1 + I}$$

P: là giá thị trường của cổ phiếu sau khi bị pha loãng

P_{t-1} : là giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng

I: là tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

PR: là giá sẽ bán cho người mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới

Giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng P phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng PR_{t-1} .

+ Nếu $P_{t-1} = PR = 10.000$ đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng $P = P_{t-1} = 10.000$ đồng/cổ phiếu.

+ Nếu $P_{t-1} < PR$, thì $P_{t-1} < P$ và P_{t-1} càng thấp thì khoảng cách $P - P_{t-1}$ càng cao.

+ Nếu $P_{t-1} > PR$ thì $P_{t-1} > P$ và P_{t-1} càng cao thì khoảng cách $P_{t-1} - P$ càng cao. Với mỗi giá P_{t-1} cụ thể ta sẽ có giá P tương ứng.

Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần:

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng. Khi đó EPS được tính như sau:

$$\text{EPS bình quân kỳ} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

$$\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X \cdot 12 + Y \cdot T}{12}$$

Trong đó:

X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm

T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)
Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận với tốc độ tăng số lượng cổ phần: số lượng cổ phần tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ bị giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi công ty làm ăn tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.

Rủi ro pha loãng trên giá sổ sách mỗi cổ phần:

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đã phát hành} - \text{cổ phiếu quỹ}}$$

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

Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết:

Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng

6. Rủi ro quản trị công ty

Quản trị công ty liên quan đến những biện pháp nội bộ để điều hành và kiểm soát công ty trong các mối quan hệ giữa Ban giám đốc, Hội đồng quản trị và các cổ đông của công ty với các bên có quyền lợi liên quan.

Rủi ro quản trị công ty thường xảy ra trong trường hợp xung đột lợi ích giữa các mối quan hệ nêu trên, ảnh hưởng đến mục tiêu vì lợi ích công, lợi ích của công ty. Xung đột lợi ích được thể hiện ở các vấn đề như: giao dịch có nguy cơ tư lợi; lạm dụng tài sản hoặc cơ hội của công ty phục vụ lợi ích riêng và cạnh tranh với công ty. Việc không kiểm soát được các xung đột nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản, bí mật kinh doanh và cơ hội kinh doanh của Tổ chức phát hành.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy rất hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố,... Điển hình là từ đầu năm 2020 đến nay, đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng nặng nề đến kinh tế - xã hội toàn cầu. Tuy nhiên, Việt Nam đã và đang trở thành điểm sáng trong khu vực và thế giới trong cuộc chiến phòng, chống dịch bệnh cũng như sự phục hồi kinh tế mạnh mẽ, nhanh chóng trong và sau đại dịch. Đây là thuận lợi to lớn cho các tổ chức kinh tế trong nước nói chung và Công ty nói riêng, giúp hạn chế, giảm thiểu tối đa rủi ro do đại dịch tác động đến hoạt động sản xuất, kinh doanh.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

III. CÁC KHÁI NIỆM

BCTC	: Báo cáo tài chính
Công ty/ BGI/VC7	: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
CTCP	: Công ty Cổ phần
Cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
CCCD	: Căn cước công dân
CMND	: Chứng minh nhân dân
DTT	: Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
EPS	: Thu nhập trên mỗi cổ phần
GVHB	: Giá vốn hàng bán
HĐQT	: Hội đồng quản trị
HTK	: Hàng tồn kho
TGD	: Tổng Giám đốc
TSCĐ	: Tài sản cố định
TSNH	: Tài sản ngắn hạn
Thuế TNDN	: Thuế Thu nhập Doanh nghiệp
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
TTLKCK	: Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam
VĐL	: Vốn điều lệ
CP	: Cổ phiếu
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán
NNB&CĐL	: Người nội bộ và cổ đông lớn

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành**

- Tên đầy đủ : Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
Tên viết bằng tiếng nước ngoài : BGI Group Joint Stock Company
Tên viết tắt : BGI Group
Giấy chứng nhận ĐKDN : Số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 19 tháng 02 năm 2002, thay đổi lần thứ 20 ngày 04 tháng 03 năm 2021.
Trụ sở chính : Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại : (84 -24) 2218 2954
Fax : (84-24) 3785 2069
Vốn điều lệ : 240.229.530.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng*).
Mã cổ phiếu : VC7
Sàn Niêm yết : HNX
Đại diện theo pháp luật : Ông Hoàng Trọng Đức – Chủ tịch HĐQT.
Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4299 (Chính)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: - Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu cống, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế đến 110 KV - Xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

- Ngày 5/5/1993, Công ty được thành lập theo quyết định số 170A/BXD-TCLĐ với tên gọi Công ty xây dựng số 9, tên giao dịch VINANICO. Ngày 19/7/1995, theo quyết định số 703/BXD-TCLĐ Công ty đổi tên thành Công ty xây dựng số 9-1, tên giao dịch VINANICO. Ngày 02/01/1996, theo quyết định số 02/BXD-TCLĐ, Công ty đổi tên thành Công ty xây dựng số 7, tên giao dịch VINACONCO 7.
- Ngày 19/12/2001, theo quyết định số 2065QĐ/BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, chuyển Công ty xây dựng số 7- doanh nghiệp nhà nước thành viên Tổng công ty xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam thành Công ty cổ phần.

- Ngày 19/02/2002, Công ty chuyển đổi hình thức từ sở hữu nhà nước sang hình thức cổ phần, tên giao dịch Công ty cổ phần xây dựng số 7-VINACONEX7.
- Ngày 28/12/2007, Công ty chính thức giao dịch cổ phiếu phiên đầu tiên trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VC7 theo Quyết định số 406/QĐ-TTGDCKHN ngày 24/12/2007 của Giám đốc Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu.
- Ngày 15/6/2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng.
- Ngày 10/4/2017, Công ty tăng vốn điều lệ lên 109 tỷ đồng.
- Thực hiện chỉ thị của Chính phủ về thoái vốn Nhà nước tại các Doanh nghiệp, ngày 31/7/2017 Hội đồng quản trị Tổng Công ty CP Vinaconex đã có Quyết định số 0389/2017/QĐ-HĐQT về phê duyệt phương án tái cấu trúc vốn của Công ty cổ phần Xây dựng số 7 (Vinaconex 7). Ngày 04/8/2017, Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex đã hoàn thành việc chuyển nhượng vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Xây dựng số 7, cũng từ thời điểm này Công ty cổ phần Xây dựng số 7 đã chính thức tư nhân hóa 100%;
- Năm 2019, Công ty tăng vốn lên 219.996.540.000 đồng.
- Năm 2020, Vốn điều lệ của Công ty là 240.229.530.000 đồng
- Với mục tiêu hướng đến hình thành Công ty Holding (Công ty Mẹ-Con) hoạt động chuyên nghiệp và hiệu quả – Ban lãnh đạo mới của Công ty đã triển khai tái cấu trúc mô hình Công ty, thay đổi nhận diện thương hiệu và cũng từ định hướng này Công ty cổ phần Xây dựng số 7 được đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn BGI (BGI Group) theo Nghị quyết số 17/2020/NQ-HĐCĐ ngày 19/6/2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020.

Một số thành tích, giải thưởng Công ty đã đạt được

- Nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động tiên tiến của Tổng Công ty Vinaconex trong giai đoạn từ 2005 đến 2016.
- Nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động xuất sắc từ năm 2005-2011 và từ năm 2015-2016 do Bộ Xây dựng trao tặng.
- Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng năm 2010;
- Huân chương lao động Hạng II năm 2010 do Thủ tướng trao tặng;

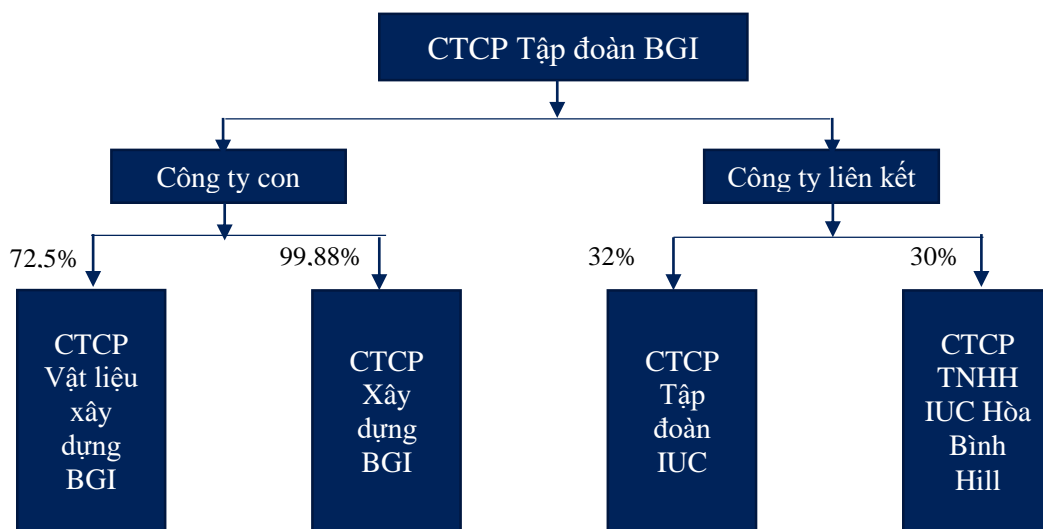
Hình 3: Một số hình ảnh giải thưởng





3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của BGI



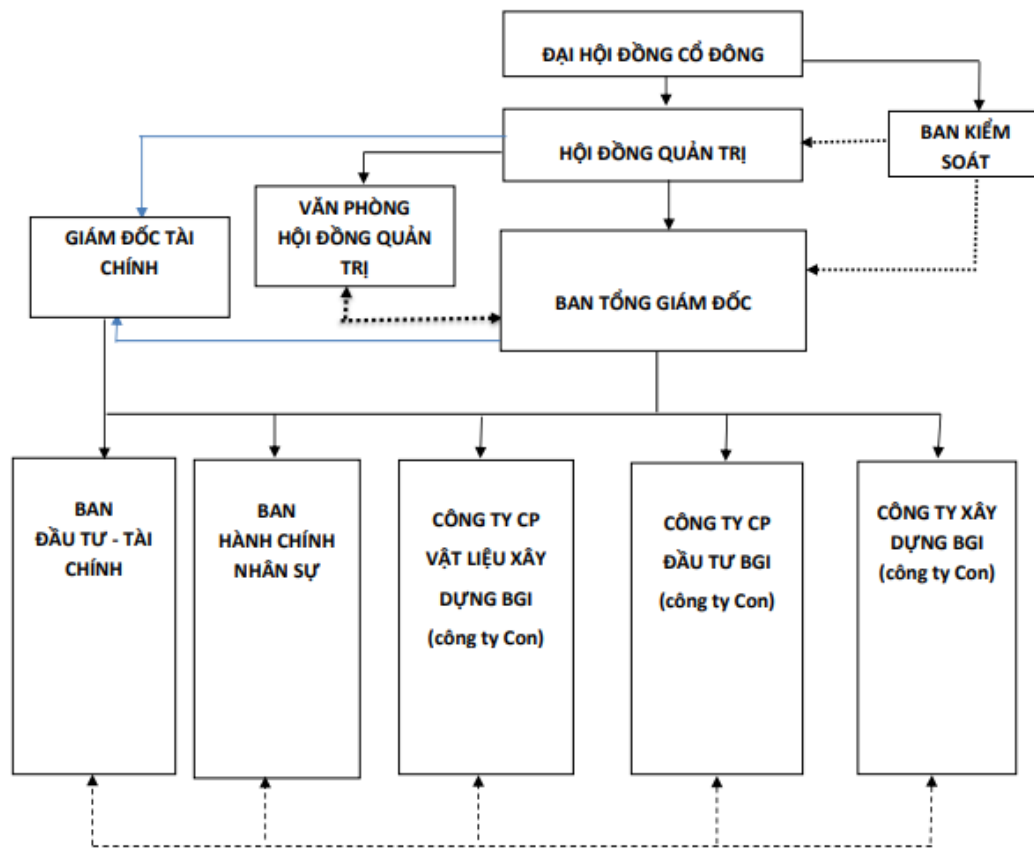
Nguồn: Công ty

Thông tin chi tiết về các Công ty con và Công ty liên kết được thể hiện ở mục IV.5 Bản cáo bạch.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Sơ đồ 2: Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của BGI

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)



Nguồn: BGI

4.1. Đại Hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán của Công ty;
- Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát;
- Quyết định số thành viên HĐQT;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

4.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty có 05 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến

lược do ĐHĐCĐ thông qua;

- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, Báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình ĐHĐCĐ;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản công ty;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay như sau:

Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Thành Công	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Anh Tú	Thành viên HĐQT

4.3. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các Báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Cơ cấu Ban Kiểm soát của Công ty hiện nay như sau:

Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng BKS
Ông Khúc Ngọc Thành	Thành viên BKS
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên BKS

4.4. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty hiện nay gồm có 01 Tổng Giám đốc, 04 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng. TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng giám đốc.

Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực Xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Ông **Bùi Việt Anh**

Ông **Nguyễn Xuân Sơn**

Ông **Nguyễn Thành Công**

Ông **Nguyễn Đức Hùng**

Ông **Hoàng Anh Tú**

Ông **Nguyễn Quang Trung**

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán Trưởng

Tổng Giám đốc

Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao và được ủy quyền.

Các Phó Tổng Giám đốc

Giúp việc Tổng Giám đốc trong từng lĩnh vực cụ thể và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các nội dung công việc được phân công và những công việc được Tổng Giám đốc giao.

Kế toán trưởng

Kế toán trưởng có nhiệm vụ tổ chức thực hiện toàn bộ các công tác kế toán, tài chính, đầu tư tài chính của Công ty theo chức năng nhiệm vụ của Ban và chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc tài chính. Tham mưu, giúp việc cho Giám đốc tài chính, Lãnh đạo Công ty trong việc giám sát, quản lý tài chính, đầu tư tài chính. Hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Giám đốc tài chính, Ban điều hành Công ty, Hội đồng quản trị và và Pháp luật về số liệu tài chính, báo cáo quyết toán, báo cáo thuế và các vấn đề khác liên quan đến công tác tài chính kế toán, chịu trách nhiệm theo dõi chặt chẽ thu, chi và giải chi theo quy định hiện hành. Là người đại diện Công ty thực hiện các giao dịch liên quan đến công tác tài chính kế toán, đầu tư tài chính, thống kê với các cơ quan chức năng trong phạm vi quyền hạn của mình.

Giám đốc Tài chính (CFO)

Tham mưu cho Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty trong việc giám sát, quản lý tài chính tại Công ty/Công ty con. Hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty và Pháp luật về các vấn đề do mình tham mưu, đề xuất và các vấn đề khác liên quan đến công tác được phân công.

4.5. Văn Phòng Hội đồng quản trị

Văn phòng HĐQT gồm 03 có Tiểu ban: Tiểu Ban Xây dựng; Tiểu Ban Kinh doanh; Tiểu Ban Pháp chế & Kiểm soát nội bộ.

Văn phòng HĐQT là một bộ phận trực thuộc HĐQT có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT trên một số lĩnh vực sau:

- Thực hiện việc quản lý Công ty theo đúng quy định Pháp luật.
- Thực hiện việc giám sát các hoạt động của Công ty nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty và của các Công ty con.

- Đánh giá mức độ đảm bảo an toàn trong hoạt động kinh doanh, cảnh báo kịp thời các rủi ro trong hoạt động kinh doanh và kiến nghị các biện pháp nâng cao khả năng đảm bảo an toàn trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

4.6. Các phòng ban chức năng của Công ty

Các phòng, ban nghiệp vụ có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc, trực tiếp điều hành theo chức năng chuyên môn và chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Đầu tư Tài chính

Tổ chức, quản lý điều hành, kiểm soát hoạt động Tài chính của Công ty chuyên nghiệp, hiệu quả và chuyên môn hóa cao. Đảm bảo thu xếp kịp thời hiệu quả các nguồn vốn, đảm bảo an toàn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; hỗ trợ thu xếp vốn tại các đơn vị thành viên. Đảm bảo phát triển và duy trì niềm tin của cổ đông/ nhà đầu tư vào giá trị, tầm nhìn, chiến lược của doanh nghiệp.

Ban Hành chính Nhân sự

Chức năng, nhiệm vụ của Ban Hành chính Nhân sự bao gồm nhưng không hạn chế những nhiệm vụ sau:

- Xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty, xây dựng kế hoạch đào tạo bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, tay nghề cho cán bộ nhân viên;
- Thực hiện chính sách, chế độ tiền lương và các chế độ khác đối với người lao động; quản lý, điều hành công tác hành chính của Công ty;
- Xây dựng nội quy, quy chế, quy định quản lý nội bộ trong Công ty;
- Tham mưu cho Giám đốc việc bố trí, sắp xếp lao động trong các phòng ban, chi nhánh và xí nghiệp của Công ty cho phù hợp với tính chất công việc;
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ của cán bộ nhân viên, giải quyết những vấn đề phát sinh về quyền lợi cũng như chính sách của người lao động trong quá khứ và hiện tại.

4.7. Các công ty con

Là pháp nhân độc lập, có tài sản riêng, bị chi phối về nguồn vốn sở hữu từ Công ty mẹ. Tự chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh, trong quan hệ giao dịch với các đối tác và tổ chức liên quan dưới sự điều chỉnh của Công ty Mẹ.

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

5.1 Công ty mẹ, Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành.

Không có

5.2. Công ty con

Công ty Cổ phần Xây dựng BGI

- Trụ sở chính: Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0109310874 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/08/2020.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng nhà để ở; xây dựng nhà không để ở; Xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ, điện, cấp thoát nước ...; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác,...
- Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp đến ngày 18/06/2021: 8.750.765.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp của BGI tại Công ty con tính tại ngày 18/06/2021: 8.740.175.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu thực góp của BGI tại Công ty con tính tại ngày 18/06/2021: 99,88 %.
- Tỷ lệ biểu quyết của BGI tại Công ty con tính tại ngày 18/06/2021: 99,88 %.
- Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đang trong quá trình thực hiện đầu tư ban đầu nên chưa mang lại nhiều kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng BGI

- Trụ sở chính: Tiểu KCN làng Dạ Lân, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3301674745 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 07/5/2020.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.
- Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp đến ngày 18/06/2021: 10.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp của BGI tại Công ty con tính tại ngày 18/06/2021: 7.250.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu thực góp của BGI tại Công ty con tính tại ngày 18/06/2021: 72,5%.
Tỷ lệ biểu quyết của BGI tại Công ty con tính tại ngày 18/06/2021: 72,5 %.
- Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đang trong quá trình thực hiện đầu tư ban đầu nên chưa mang lại nhiều kết quả hoạt động kinh doanh.

5.3. Công ty liên doanh liên kết

Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC

- Trụ sở chính: Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng, kinh doanh bất động sản.
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0104230537 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 23/10/2009.
- Vốn điều lệ: 750.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp của BGI tại Công ty liên kết: 240.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của BGI tại Công ty liên kết: 32%.
- Tỷ lệ biểu quyết của BGI tại Công ty liên kết: 32%.

Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill

- Trụ sở chính: Tiểu KCN làng Dạ Lân, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.

- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.
- Đăng ký kinh doanh số 3301674745 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 07/5/2020.
- Vốn điều lệ đăng ký: 20.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp đến ngày 18/06/2021: 1.600.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp của BGI tại Công ty liên kết: 480.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu thực góp của BGI tại Công ty liên kết: 30%.
- Tỷ lệ biểu quyết của BGI tại Công ty liên kết: 30%

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Thời điểm	Số lượng CP phát hành	Vốn điều lệ sau phát hành (nghìn đồng)	Hình thức phát hành	Cơ quan chấp thuận
Lần 01 04/2007	3.100.000	40.000.000	Phát hành CP cho cổ đông hiện hữu, cán bộ chủ chốt, CBCNV và cổ đông chiến lược	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
Lần 02 06/2007	1.000.000	50.000.000	Phát hành CP cho cổ đông hiện hữu và người lao động trong doanh nghiệp là cán bộ chủ chốt	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
Lần 03 06/2010	3.000.000	80.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, CBCNV và cổ đông lớn Tổng Công ty Vinaconex	UBCKNN
Lần 04 T12/2016	2.999.984	109.999.840	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	UBCKNN
Lần 05 T1/2019	10.999.670	219.996.540	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN
Lần 06 T9/2019	879.692	228.793.460	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN
Lần 07 T11/2020	1.143.607	240.229.530	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	UBCKNN

Nguồn: BGI

Chi tiết các lần tăng vốn:

Lần 1: Ngày 08/06/2007 (theo ĐKKD) tăng vốn từ 9 tỷ đồng lên 40 tỷ đồng thông qua việc

phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và người lao động trong doanh nghiệp là cán bộ chủ chốt theo Nghị quyết số 05 ngày 11/04/2007 của ĐHĐCĐ thường niên lần thứ V – Công ty CP Xây dựng số 7.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ trước phát hành: 9.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 40.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành: 16.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 1.937.500 cổ phần

Lần 2: Ngày 22/08/2007 (theo ĐKKD) tăng vốn từ 40 tỷ đồng lên 50 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ chủ chốt, CBCNV và cổ đông chiến lược Nghị quyết số 05 ngày 11/04/2007 của ĐHĐCĐ thường niên lần thứ V – Công ty CP Xây dựng số 7.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ trước phát hành: 40.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 50.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 1.000.000 cổ phần

Lần 3: Ngày 15/06/2010 (theo ĐKKD) tăng vốn từ 50 tỷ lên 80 tỷ thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, CBCNV và cổ đông lớn Tổng Công ty Vinaconex theo Nghị quyết ngày 14/05/2010 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 Công ty cổ phần Xây dựng số 7.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành: 50.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 80.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 3.000.000 cổ phần

Lần 4: Ngày 10/04/2017 (theo ĐKKD) tăng vốn từ 80.000.000.000 đồng lên 109.999.840.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết ngày 26/10/2016 của ĐHĐCĐ bất thường năm 2016 Công ty CP Xây dựng số 7.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành: 80.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 109.999.840.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 2.999.984 cổ phần

Lần 5: Ngày 11/01/2019 (theo ĐKKD) tăng vốn từ 109.999.840.000 đồng lên

219.996.540.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2018 số 42/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2018.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành: 109.999.840.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 219.996.540.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 10.999.670 cổ phần

Lần 6: Ngày 20/09/2019 (theo ĐKKD) tăng vốn từ 219.996.540.000 đồng lên 228.793.460.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2019 theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản Công ty CP Xây dựng số 7 số 18/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2019.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành: 219.996.540.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 228.793.460.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 879.692 cổ phần

Lần 7: Ngày 04/11/2020 (theo ĐKKD) tăng vốn từ 228.793.460.000 đồng lên 240.229.530.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 Công ty CP Xây dựng số 7, số 17/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020.

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ trước phát hành: 228.793.460.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 240.229.530.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 1.143.607 cổ phần

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Trong năm 2020, Công ty có thực hiện khoản góp vốn vào Công ty cổ phần Tập đoàn IUC theo Nghị quyết số 05/2020/NQ-HĐQT ngày 20/03/2020 với giá trị **240.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi tỷ đồng), tương ứng 53,4% tổng tài sản của BGI tại ngày 01/01/2020 theo Báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán năm 2020 là: 449.375.552.560 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi chín tỷ ba trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm năm mươi hai nghìn năm trăm sáu mươi đồng).

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 đã thông qua việc ủy quyền cho HĐQT thực hiện của Đại hội cổ đông đối với tất cả các giao dịch trên 35% tổng giá trị tài sản. Theo đó, HĐQT đã nhận ủy quyền và thông qua nghị quyết số 05/2020/NQ-HĐQT ngày 20/03/2020 về chủ trương đầu tư vào Công ty cổ phần Tập đoàn IUC với giá trị 240 tỷ đồng, tương ứng 53% tổng giá trị tài sản của Công ty tại ngày 01/01/2020 theo Báo cáo tài chính kiểm toán. Do

Công ty đang trong quá trình chuyển giao khi Nhà nước thực hiện thoái toàn bộ vốn và tái cơ cấu nhân sự và ban lãnh đạo, đội ngũ lãnh đạo mới thay thế và nhận bàn giao đã phải tập trung tái cơ cấu doanh nghiệp để thay đổi văn hóa từ doanh nghiệp nhà nước sang doanh nghiệp tư nhân. Đồng thời, các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty từ được ưu đãi khi còn là đơn vị nhà nước chuyển sang tự chủ hoàn toàn nên Công ty gặp nhiều khó khăn, cần tập trung phát triển kinh doanh, tìm kiếm cơ hội đầu tư mới để đảm bảo đời sống cho cán bộ công nhân viên và đảm bảo hiệu quả, an toàn vốn cho cổ đông nên Ban lãnh đạo Công ty chưa nắm rõ quy định của Pháp luật. Các nội dung trên sau khi thực hiện cũng đã được doanh nghiệp thực hiện công bố thông tin, trình bày trước Đại hội đồng cổ đông tại đại hội thường niên năm 2020 và bất thường năm 2021.

Phương thức thực hiện: Hợp đồng mua bán cổ phần

Số lượng cổ phần: 24.000.000 cổ phần

Giá chuyển nhượng: 10.000 đồng/cổ phần

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

Bảng 2: Thông tin về các loại chứng khoán của BGI tại thời điểm 19/05/2021

TT	Loại	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ phiếu phổ thông	1.171	24.022.639	240.226.390.000	100%
1	Tổ chức trong nước	14	12.279	122.790.000	0,051%
2	Cá nhân trong nước	1.151	24.000.047	240.000.470.000	99,906%
3	Tổ chức nước ngoài	2	9.109	91.090.000	0,038%
4	Cá nhân nước ngoài	4	1.204	12.040.000	0,005%
5	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-	-
II	Cổ phiếu ưu đãi	0	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	-	314	3.140.000	0,0013%
	Tổng cộng	1.171	24.022.953	240.229.530.000	100%

Nguồn: BGI

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Theo quy định tại khoản 1 Điều 139 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty đại chúng được xác định như sau:

a) Công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà điều ước quốc tế có

- Việt Nam là thành viên quy định về sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo điều ước quốc tế;
- b) Công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật liên quan có quy định về sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó;
- c) Công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh thuộc danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài thì thực hiện theo quy định về sở hữu nước ngoài tại danh mục. Trường hợp ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện tại danh mục không quy định cụ thể điều kiện tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài trong tổ chức kinh tế thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty là 50% vốn điều lệ;
- d) Công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b, c khoản này, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế;
- e) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

Như vậy, theo quy định hiện hành tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI là 50%.

Đại hội cổ đông và Điều lệ Công ty không quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty.

Theo báo cáo về số liệu sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại ngày 29/09/2021 do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam công bố, tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty hiện nay là 0,05%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1. Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính

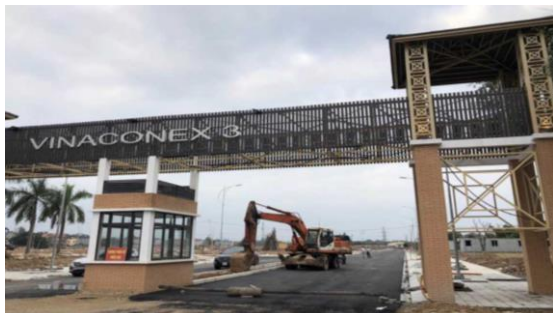
Với định hướng dài hạn trở thành tập đoàn kinh tế lớn mạnh trong lĩnh vực xây lắp, bất động sản và vật liệu xây dựng, Công ty đang từng bước tái cấu trúc hoạt động kinh doanh nhằm phù hợp với thị trường và định hướng của Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Hoạt động xây lắp công trình

Hoạt động xây lắp công trình là mảng đem lại doanh thu chính cho Công ty trong giai đoạn 2017- 2020 và tiếp tục được duy trì, phát triển và mở rộng trong những năm tới. Công ty xây dựng và thực hiện chặt chẽ các quy trình làm việc từ việc thực hiện hồ sơ đấu thầu, lựa chọn đơn vị tư vấn, lựa chọn nhà cung cấp vật liệu, lựa chọn nhà thầu/thầu phụ/thi công... nhằm đảm bảo chất lượng công trình, tiến độ thực hiện và hiệu quả hoạt động kinh doanh. Với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực đấu thầu xây lắp, BGI và đơn vị hợp tác đã và đang trực tiếp thi công toàn bộ cũng như một phần của rất nhiều công trình, dự án lớn trên cả nước. Trong đó có các công trình như: Thi công lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, cấp điện khu tháp tầng - Dự án: Khu hỗn hợp và nhà ở 138B Giảng Võ; Thi công hệ thống cấp nước - Dự án: Phát triển cơ sở hạ tầng Khu công nghệ cao Hòa Lạc ... Được sự tập trung chỉ đạo thi công, các công trình hiện đều đảm bảo yêu cầu về cả tiến độ và chất lượng theo yêu cầu của chủ đầu

tư. Với các công trình đã hoàn thiện, công ty đang đẩy mạnh công tác quyết toán. Trong quá trình thi công thực hiện tốt công tác quản lý, kiểm soát, chỉ đạo điều hành, tăng cường đầu tư, chuẩn bị đủ các nguồn lực cho sản xuất, thi công công trình đáp ứng tiến độ, chất lượng, an toàn, hiệu quả.

Hình 4: Một số dự án xây lắp đã, đang thực hiện của Công ty



HẠ TẦNG KHU DÂN CƯ VINACONEX 3 - THÁI NGUYÊN



CÔNG TRÌNH CONDOTEL CAM RANH - KHÁNH HÒA



THI CÔNG HỆ THỐNG CẤP NƯỚC KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC



THI CÔNG KHU NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI - DỰ ÁN GOLDSILK COMPLEX HÀ ĐÔNG



**TRỤ SỞ LÀM VIỆC CN NGÂN HÀNG
NN&PTNT CHI NHÁNH HÀ NỘI**



SIÊU THỊ, VĂN PHÒNG CHO THUÊ



NHÀ MÁY SẢN XUẤT POLYPROPYLENE VÀ KHO NGẦM CHỨA KHÍ DẦU MỎ HÓA LỎNG



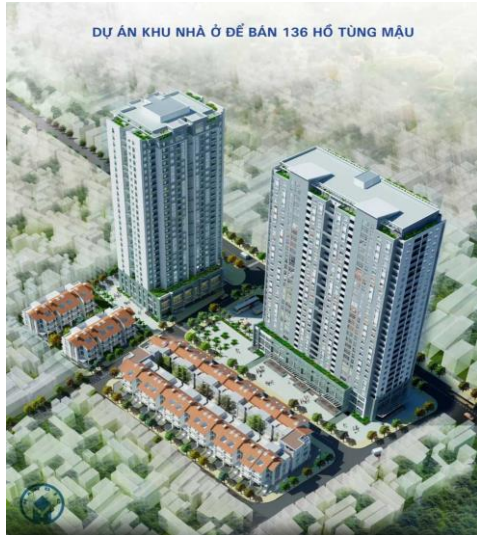


Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản

Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản là một trong những lĩnh vực trọng yếu mà Công ty định hướng phát triển trong thời gian tới. Trong năm 2019, 2020, doanh thu từ hoạt động bất động sản của Công ty chiếm tỷ trọng nhỏ, chủ yếu đến từ các dự án đã triển khai từ các năm trước đó, đồng thời, ban lãnh đạo Công ty tìm kiếm các dự án mới triển khai. Trong năm 2021, Công ty đã ký được các hợp đồng lớn với tổng mức đầu tư đạt trên 3.000 tỷ đồng. Với kinh nghiệm triển khai dự án trước đó, Công ty kỳ vọng mảng Bất động sản sẽ mang lại nguồn doanh thu lớn trong các năm tiếp theo.

Một số dự án bất động sản Công ty đã thực hiện:

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

Dự án “Khu nhà ở để bán” tại số 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội

- Chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV đầu tư và PTNN hợp tác với CTCP Xây dựng số 7
 - Tổng mức đầu tư: 1.048,8 tỷ đồng
 - Diện tích đất dự án: 14.995 m².
- Quy mô dự án: 02 tòa chung cư (27 tầng + 2 tầng hầm) và 32 căn nhà vườn.
- Đối với Tòa nhà 1A (chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm, quy mô 200 căn hộ và 02 tầng thương mại). Tổng diện tích sàn xây dựng 37.898 m². Tổng diện tích sàn kinh doanh là 24.635 m² + diện tích văn phòng 1.567 m²; Thời gian hoàn thành: Tính đến hết năm 2017 đã bán trên 182/200 sản phẩm căn hộ chung cư, penhouse;
 - Đối với Tòa nhà 2A (chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm, quy mô 350 căn hộ và 02 tầng thương mại); Thời gian hoàn thành: Tính đến hết năm 2017 đã bán trên 347/350 sản phẩm căn hộ chung cư, penhouse;
 - Khu nhà thấp tầng gồm 32 căn nhà vườn;
Thời gian hoàn thành: Bàn giao và đưa vào sử dụng từ Quý I/2016.

Dự án “Công trình hỗn hợp, văn phòng làm việc, dịch vụ và nhà ở” tại Tổ 34 Cầu Diễn, Từ Liêm, Tp. Hà Nội

- Chủ đầu tư là Công ty Mefrimex hợp tác với Công ty cổ phần Xây dựng số 7;
- Tổng mức đầu tư: 446,19 tỷ đồng;
- Diện tích đất dự án: 2.539 m²;
- Quy mô dự án: Chung cư cao 27 tầng và 02 tầng hầm với 264 căn hộ và 03 tầng thương mại;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 40.007 m²;
- Tổng diện tích sàn kinh doanh căn hộ là 26.016 m² + diện tích văn phòng là 2.817 m²;
- Thời gian hoàn thành: Tính đến hết năm 2017 đã bán 264/264 sản phẩm căn hộ.

Lĩnh vực khác

Đầu tư tài chính được xem là một lĩnh vực kinh doanh mới của BGI. Ban lãnh đạo Công ty định hướng đầu tư tài chính sẽ là một nghiệp vụ quan trọng tạo nên thế “kiềng 3 chân” vững chắc bên cạnh 2 lĩnh vực kinh doanh truyền thống là Xây lắp và Kinh doanh bất động sản. Việc phát triển đầu tư tài chính được Ban lãnh đạo Công ty xác định dựa trên các yếu tố thuận

lợi của thị trường tài chính – chứng khoán, xu thế thoái vốn của các doanh nghiệp nhà nước và dựa trên năng lực, kinh nghiệm của Ban điều hành Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty thực hiện gia nhập thị trường vật liệu xây dựng với việc góp vốn thành lập CTCP Vật liệu xây dựng BGI với tham vọng phát triển chuỗi cung ứng dịch vụ theo chiều dọc nhằm tăng khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp trên thị trường và gia tăng lợi ích của Công ty.

10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Đối với các doanh nghiệp trên thị trường bất động sản thì thời điểm mở bán, ra mắt các dự án chính là thời điểm rất quan trọng và ảnh hưởng lớn tới tiến độ bán hàng và doanh thu của các doanh nghiệp.

Thời điểm tháng 07 âm lịch hàng năm hay còn gọi là tháng Ngâu chính là thời điểm ít các doanh nghiệp bất động sản mở bán và ra mắt các dự án mới, vì theo quan niệm của người Việt Nam đây là tháng không may mắn. Tuy nhiên thời điểm gần đây một số doanh nghiệp vẫn tung ra hàng loạt các dự án trọng điểm vào khoảng thời gian này để thu hút các khách hàng quan tâm nhiều đến các chính sách chiết khấu/giảm giá hàng bán trong tháng Ngâu.

Ngược lại thì cuối năm được coi là thời điểm thị trường bất động sản sôi động hơn cả. Hoạt động mua bán diễn ra trên thị trường sôi nổi hơn với hàng loạt các sự kiện ra mắt, mở bán dự án mới, dự án sơ cấp, thứ cấp. Thời điểm nhiều người có nhu cầu mua nhất cũng chính là thời điểm người bán cần bán nhất. Chào bán bất động sản vào cuối năm mang tới cơ hội bán bất động sản tăng cao do số lượng khách hàng nhiều hơn, thị trường nhộn nhịp khách hàng sẽ không còn rào cản, do dự hay tâm lý e ngại khi xuống tiền đầu tư. Tất nhiên thời điểm thị trường sôi nổi cũng đồng nghĩa với việc tính cạnh tranh cao. Lúc này đòi hỏi doanh nghiệp cần nêu bật ưu điểm của sản phẩm mình rao bán, đồng thời có chiến lược giá và chào bán hiệu quả.

10.1.3. Công nghệ áp dụng

Công ty cổ phần Tập đoàn BGI có thể thực hiện thi công xây dựng với các công nghệ tiên tiến hiện đại, điển hình như sau:

Công nghệ Topdown /Semi-topdown là công nghệ thi công phân ngầm của công trình nhà theo phương pháp từ trên xuống (khác với phương pháp truyền thống là thi công từ dưới lên). Trong công nghệ thi công Top-down, Nhà thầu có thể đồng thời vừa thi công các tầng ngầm bên dưới cốt ± 0,00 (cốt ± 0,00 tức là cao độ mặt nền hoàn thiện tầng 1 của công trình), vừa thi công một số các tầng trên thuộc phần thân, bên trên cốt ± 0,00.

Các tầng kết cấu này sẽ được chống đỡ bằng hệ cột thép hình tạm (kingpost) được thi công hạ vào đỉnh của các cọc khoan nhồi. Việc đào đất cũng như vận chuyển vật tư thi công lên, xuống hầm sẽ được thực hiện qua các lỗ mở thi công.

Đối với công nghệ thi công Semi-topdown lỗ mở thi công sẽ lớn hơn và bố trí ở giữa công trình (khu vực cao tầng). Lỗ mở cho công nghệ Topdown bé hơn và được bố trí ở bên cạnh khu vực cao tầng.

Các lỗ mở này sẽ được thi công sau khi kết thúc hạng mục móng và sàn hầm cuối cùng, và

được thi công theo thứ tự từ dưới lên.

Công nghệ thi công bằng hệ cốppha trượt: là công nghệ thi công bằng hệ ván khuôn hoàn chỉnh và được thi công đổ bê tông liên tục, trong khi các công nhân trượt khuôn lên. Đây công nghệ thi công theo chiều dọc và tạo ra kết cấu bê tông cốt thép. Công nghệ thi công cốp pha trượt này, Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng BGI ứng dụng trong xây dựng các bức tường cốt lõi trong cấu trúc cao tầng như tường vách thang máy, trục cầu thang, tháp...

10.1.4. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

Bảng 3: Cơ cấu Doanh thu hợp nhất theo loại hình sản phẩm/dịch vụ của BGI

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		6 tháng 2021	
	Doanh thu	%DT	Doanh thu	%DTT	Doanh thu	%DTT
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	50.437.349.770	39,46%	9.194.343.040	7,80%	7.926.694.364	17,06%
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	70.524.272.446	55,17%	101.825.258.754	86,38%	46.453.832.818	99,96%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.864.475.744	5,37%	6.858.656.257	5,82%	48.521.137	0,10%
Tổng cộng	127.826.097.960	100%	117.878.258.051	100%	54.429.048.319	117,12%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2021

Bảng 4: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất theo loại hình sản phẩm/dịch vụ

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		6 tháng 2021	
	Số tiền	%/DTT	Số tiền	%/DTT	Số tiền	%/DTT
Lợi nhuận từ bán thành phẩm, hàng hóa	42.133.070	0,94%	40.496.400	(11,74)%	517.939.851	17,32%
Lợi nhuận từ hoạt động xây lắp	3.705.603.736	83,11%	(2.154.831.694)	624,72%	2.423.654.989	81,06%
Lợi nhuận từ cho thuê tài sản	589.923.853	13,23%	1.769.408.583	(512,98)%	-	-
Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản	121.159.515	2,72%	-	0,00%	48.521.137	1,62%
Tổng cộng	4.458.820.174	100,00%	(344.926.711)	100,00%	2.990.115.977	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2021

10.2. Tài sản

Bảng 5: Tình hình tài sản lớn Hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	30/06/2021		
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	46.289.806.977	12.723.141.738	33.566.665.239
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	14.088.276.254	3.540.982.215	10.547.294.039
2	Máy móc và thiết bị	11.305.962.022	4.483.291.030	6.822.670.992
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	20.713.422.115	4.516.721.907	16.196.700.208
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	182.146.586	182.146.586	-
II	Tài sản cố định vô hình	516.767.278	516.767.278	-
1	Thương hiệu Vinaconex	450.000.000	450.000.000	-
2	Phần mềm máy tính và tài sản cố định khác	66.767.278	66.767.278	-
III	Bất động sản đầu tư	56.256.439.778	11.830.042.640	44.426.397.138
1	Bất động sản đầu tư cho thuê	56.256.439.778	11.830.042.640	44.426.397.138
Tổng cộng		98.779.995.928	25.069.951.656	73.710.044.272

Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2021

Bảng 6: Tình hình tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	30/06/2021		
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	26.891.697.530	7.455.606.906	19.436.090.624
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	13.355.219.736	3.071.700.531	10.283.519.205
2	Máy móc và thiết bị	-	-	-
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	13.354.331.208	4.201.759.789	9.152.571.416
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	182.146.586	182.146.586	-
II	Tài sản cố định vô hình	516.767.278	516.767.278	-
1	Thương hiệu Vinaconex	450.000.000	450.000.000	-

2	Phần mềm máy tính và tài sản cố định khác	66.767.278	66.767.278	-
III	Bất động sản đầu tư	56.256.439.778	11.830.042.640	44.426.397.138
1	Bất động sản đầu tư cho thuê	56.256.439.778	11.830.042.640	44.426.397.138
Tổng cộng		83.664.904.586	19.802.416.824	63.862.487.762

Nguồn: BCTC riêng 6 tháng 2021 soát xét

Bảng 7: Danh sách đất đai, diện tích văn phòng của Công ty tại ngày 19/06/2021

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Loại hình	Thời hạn sử dụng còn lại	Mục đích sử dụng
1	Tầng 3, Tòa nhà Lidaco-Vinaconex7, Số 19 phố Đại Từ, Hoàng Mai, Hà Nội	264,9	Văn phòng	Lâu dài	Cho thuê
2	Tầng 3, Tòa nhà H10, Số 2 ngõ 475 đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội	651,9	Văn phòng	Lâu dài	Cho thuê
3	Tầng 3, Tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán, 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Hà Nội	1389	Văn phòng	Đến hết 16/10/2058	Cho thuê
4	Tầng 1, Tòa nhà 1A, Khu nhà ở để bán, 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Hà Nội	541,9	Văn phòng	Đến hết 16/10/2058	Cho thuê
5	Tầng 2, Tòa nhà 1A, Khu nhà ở để bán, 136 Hồ Tùng Mậu, Bắc Từ Liêm, Hà Nội	1096	Văn phòng	Đến hết 16/10/2058	Cho thuê
6	Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Nam Từ Liêm, Hà Nội	343,6	Văn phòng	50 năm kể từ ngày 22/07/2008	Cho thuê
7	Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Nam Từ Liêm, Hà Nội	649	Văn phòng	50 năm kể từ ngày 22/07/2008	Trụ sở Công ty

Nguồn: BGI

10.3. Thị trường hoạt động

Hiện tại công ty thực hiện một loạt các dự án tại Hà Nội và các tỉnh thành phố lớn khác. Vì vậy thị trường hoạt động của công ty chia thành hai thị trường chính cụ thể là như sau là Thị trường Hà Nội và các tỉnh, thành phố khác.

Bảng 8: Tình hình doanh thu theo thị trường

STT	Thị trường	2019	2020
-----	------------	------	------

		Doanh thu	Doanh thu
1	TP Hà Nội	79.549.191.592	32.986.080.766
2	Các tỉnh, thành phố khác	48.276.906.368	84.892.177.285
Tổng số		127.826.097.960	117.878.258.051

Nguồn: Công ty

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

Trong những năm qua hoạt động đầu tư của Công ty tập trung vào đầu tư tài chính, đối với hoạt động đầu tư tài chính ngắn hạn chủ yếu là hoạt động tiền gửi ngắn hạn để mang lại hiệu quả sử dụng vốn lưu động. Đối với hoạt động đầu tư tài chính dài hạn là hoạt động đầu tư thông qua hình thức sở hữu cổ phần tại các Công ty con, Công ty liên kết thực hiện đầu tư các dự án Bất động sản. Do các dự án đang trong gian đoạn đầu tư và thực hiện dự án (chưa đến giai đoạn bán hàng và ghi nhận doanh thu) nên doanh thu và hiệu quả đầu tư từ hoạt động kinh doanh đầu tư dài hạn chưa phát sinh trong những năm qua.

Các dự án Bất động sản của Công ty được đầu tư mở rộng ra các tỉnh như Hòa Bình và Thừa Thiên Huế, hướng đến các dự án trải dài cả nước... để tăng sức cạnh tranh và mở rộng tầm ảnh hưởng của Công ty trong lĩnh vực Bất động sản.

Từ năm 2019 đến nay Công ty tập trung mở rộng và phát triển hoạt động Xây lắp điều này giúp công ty duy trì ổn định doanh thu trong những năm qua khi các dự án Bất động sản đang trong gian đoạn đầu tư.

Hoạt động kinh doanh xây lắp duy trì kết quả kinh doanh ổn định tạo bước đệm cho hoạt động đầu tư bất động sản tạo bước đột phá trong hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới.

10.5. Các hợp đồng lớn

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

Bảng 9: Các hợp đồng lớn đã thực hiện và đã được ký kết của BGI trong năm 2019, 2020 và tính đến 6 tháng năm 2021

STT	Tên Hợp đồng	Giá trị	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu ra	Các đối tác tham gia	Mối quan hệ với NNB&CDL
1	Thực hiện Đầu tư dự án Khu dân cư tại Tiểu khu 1, Thị Trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình	128.153.700.000	02/07/2020	24 tháng	Bất động sản	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC	Không có
2	Thực hiện Đầu tư dự án Khu nhà ở Nghỉ dưỡng và dịch vụ tổng hợp tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2 Thị Trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình	120.557.100.000	18/05/2020	24 tháng	Bất động sản	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC	Không có
3	Thực hiện Đầu tư dự án có sử dụng đất Chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc khu A- Đô thị mới An Vân Dương,	630.483.240.000	T12/2020	42 tháng	Bất động sản	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC	Không có
4	Dự án: LSP A1 Tổ hợp Hóa dầu Miền Nam KCN Long Sơn - Bà Rịa - Vũng Tàu	348.308.788.328 VNĐ (Chưa bao gồm thuế VAT)	14/12/2019	30 tháng	Xây dựng	Công ty CP dịch vụ lắp đặt, vận hành và bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	Không c
5	Thi công xây dựng 45 căn hộ tại khu NV6 và hệ thống cung cấp điện nguồn cho toàn bộ khu 88 Central - Dự án Hà Nội Garden City - Thạch Bàn - Long Biên - Hà Nội	131.147.518.830 VNĐ	19/09/2020	18 tháng	Xây dựng	Công ty TNHH BERJAYA HADINCO 12	Không c

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 10: Danh sách các nhà cung cấp lớn của Công ty

Tên nhà cung cấp	Giá trị giao dịch (đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với NNB&CDL
Công ty TNHH cốt liệu và bê tông (Việt Nam) tại Vũng Tàu - SCG	20.321.196.493	Năm 2020	Cung cấp bê tông thương phẩm	Không
Công ty cổ phần công nghệ Việt Ân	22.620.673.625	Năm 2020	Cung cấp thép các loại	Không
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	875.094.000	Năm 2020	cung cấp bê tông thương phẩm	Không
Công ty cổ phần thiết bị xây dựng G18	660.133.736	Năm 2020	Thuê giáo ...	Không
Công ty cổ phần thép và vật tư xây dựng - Senco	4.385.791.164	Năm 2020	Cung cấp thép các loại	Không

Nguồn: BGI

Bảng 11: Danh sách các khách hàng của Công ty

Tên khách hàng	Giá trị giao dịch/Doanh thu	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với NNB&CDL
Công ty cổ phần dịch vụ lắp đặt, vận hành và bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	93.232.880.349	Năm 2020	Xây lắp	Không
Công ty TNHH BERJAYA - HANDICO12	8.580.487.360	Năm 2020	Xây lắp	Không

Nguồn: Công ty

Ngoài ra, Công ty còn là đơn vị uy tín cung cấp dịch vụ cho các đơn vị công lập như Ủy ban nhân dân các tỉnh như tỉnh Hòa Bình, tỉnh Thừa Thiên Huế,...

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Trải qua 26 năm xây dựng và phát triển, qua quá trình thực hiện tái cơ cấu, hoàn thiện bộ máy và định hướng phát triển, Công ty tập trung vào hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, đồng thời duy trì hoạt động xây lắp hướng tới trở thành Tập đoàn xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản có thương hiệu uy tín và bền vững tại thị trường trong nước.

Bảng 12: So sánh một số Công ty trong ngành có cùng quy mô vốn

Mã CK	Tên Công ty	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tổng tài sản (Tỷ đồng)	Doanh thu 2020 (Tỷ đồng)	Lợi nhuận 2020 (Tỷ đồng)
CIG	Công ty cổ phần COMA 18	315	687	25,6	(174)
BCE	CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	350	938	422	33
C47	CTCP Xây dựng 47	215	1.620	1.233	18
L18	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 18	381	2.636	1.993	23
VC7	CTCP Tập đoàn BGI	240	463	117	8,4

Nguồn: SBSI tổng hợp

Do đặc thù ngành xây dựng có biên lợi nhuận thấp, đồng thời thời gian thực hiện dự án thường kéo dài khiến cho ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từng năm. Với định hướng mở rộng kinh doanh bất động sản, Công ty đang nằm trong nhóm các Công ty có quy mô vốn trung bình so với toàn ngành, không có thông tin xác định thị phần cung cấp dịch vụ. So sánh với một số doanh nghiệp có cùng quy mô vốn, hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty ở mức ổn định và tốt.

Bằng sự nỗ lực của toàn thể CBCNV, Công ty đã đạt được nhiều danh hiệu như: nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động tiên tiến của Tổng Công ty Vinaconex trong giai đoạn từ 2005 đến 2016; nhiều năm liền đạt danh hiệu tập thể lao động xuất sắc từ năm 2005 – 2011 và từ năm 2015 – 2016 do Bộ Xây dựng trao tặng; Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng năm 2010; Huân chương lao động Hạng II năm 2010 do Thủ tướng trao tặng.

Công ty sở hữu nguồn nhân lực cao với hơn 70% nhân viên có trình độ đại học và trên đại học, đội ngũ quản lý của Công ty đều có kinh nghiệm trong công tác xây lắp, kinh doanh bất động sản và quản lý tài chính. Với năng lực tài chính lành mạnh và đội ngũ cán bộ quản lý, nhân viên có năng lực và chuyên môn cao, Công ty có đầy đủ khả năng hoàn thành xuất sắc những kế hoạch đặt ra, đưa thương hiệu BGI Group trở thành thương hiệu mạnh, có uy tín trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Ngành Bất động sản

Thị trường bất động sản Việt Nam được đánh giá bước vào giai đoạn tăng trưởng với tình hình kinh tế vĩ mô dần hồi phục, các thông tin quy hoạch mới được công bố với nhiều chính sách, động thái tích cực trong giải quyết vướng mắc về thủ tục hành chính khiến thị trường chững lại trong giai đoạn năm 2019 – 2020.

Bên cạnh đó, khả năng kiểm soát dịch bệnh cùng dòng vốn FDI chảy vào Việt Nam trong lĩnh vực bất động sản với gần 4,2 tỷ USD phản ánh sức hấp dẫn của thị trường bất động sản Việt đối với nhà đầu tư ngoại. Dự báo sức hút của thị trường bất động sản Việt Nam sẽ tiếp tục

tăng trong thời gian tới khi tình hình sản xuất kinh doanh chuyển biến tốt, những điều chỉnh linh hoạt trong chính sách của Chính phủ và cam kết mạnh mẽ của các hiệp định FTA thế hệ mới.

Sự đóng băng thị trường bất động sản trong năm 2020 do diễn biến dịch covid khiến cho nguồn cung sản phẩm trên thị trường giảm trong khi nguồn cầu mạnh mẽ. Tác động của chính sách lãi suất giảm, gói sản phẩm tài chính đa dạng, hỗ trợ mua nhà và các chương trình thanh toán linh hoạt giảm áp lực tài chính khiến cho nhu cầu nhà ở tăng cao. Theo thống kê tại sàn batdongsan.com.vn, mức độ quan tâm của thị trường bất động sản quý I/2021 tăng trưởng 378% đạt đỉnh cao nhất trong vòng 10 năm qua.

Ngành Xây dựng

Sự tăng trưởng của thị trường bất động sản cùng những yếu tố thuận lợi từ mặt bằng lãi suất thấp và nguồn vốn đầu tư đã và đang tạo đà cho sự tăng trưởng của ngành Xây dựng những năm vừa qua với tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2017 - 2019 đạt trên 9%/năm.

Lĩnh vực xây dựng dân dụng trong thời gian qua được hỗ trợ bởi tốc độ đô thị hóa và mức sống người dân gia tăng, cơ cấu dân số với tỷ trọng lớn người dân trong độ tuổi lập gia đình và có nhu cầu về nhà ở, cũng như sự thông thoáng hơn về chính sách khi Luật Nhà ở 2014 cho phép người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam. Đây đã và đang là lực đẩy quan trọng trong việc phát triển các dự án bất động sản dân dụng cho mọi phân khúc, từ các dự án nhà ở xã hội cho người dân có mức thu nhập thấp đến các dự án cao cấp hướng đến đối tượng các chuyên gia nước ngoài làm việc tại các địa phương tập trung nhiều khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Ngoài ra, việc đẩy mạnh hoạt động đầu tư công và làn sóng dịch chuyển các nhà máy ra khỏi Trung Quốc đã tạo đà tăng trưởng cho hoạt động xây dựng hạ tầng - công nghiệp. Trong bối cảnh dịch bệnh, trong khi lĩnh vực xây dựng dân dụng ít nhiều bị ảnh hưởng thì lĩnh vực xây dựng hạ tầng - công nghiệp vẫn duy trì đà tăng trưởng do việc đẩy mạnh đầu tư công được coi là một trong những biện pháp kích thích tăng trưởng kinh tế. Theo đó, ngành xây dựng được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng và vẫn là một trong những đầu tàu dẫn dắt nền kinh tế trong tương lai.

10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

Ngành Bất động sản và ngành Xây dựng là những ngành kinh tế có vị trí tiên phong và vai trò chủ chốt trong công cuộc xây dựng và phát triển đất nước. Chủ trương của Nhà nước hướng tới phát triển thị trường bất động sản ổn định, vững chắc, có cấu trúc hoàn chỉnh và đồng bộ với hạ tầng xã hội, đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ. Về lĩnh vực xây dựng, ngành Xây dựng Việt Nam phấn đấu đạt trình độ tiên tiến, nâng cao năng lực nhằm đáp ứng yêu cầu trong nước và có khả năng cạnh tranh quốc tế, phát triển mạnh công nghiệp vật liệu xây dựng, nhất là vật liệu mới và vật liệu chất lượng cao.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục chiến lược phát triển theo hướng tập trung vào hai mảng kinh doanh cốt lõi là Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng, đồng thời mở rộng thêm

lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, nhằm duy trì và phát huy thế mạnh sẵn có, gia tăng giá trị cung cấp đồng thời bảo đảm và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Chiến lược này hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung mà Nhà nước đang khuyến khích và tận dụng được những điểm mạnh và lợi thế của Công ty. Cụ thể:

Đối với lĩnh vực bất động sản:

- Tận dụng lợi thế từ các dự án hợp tác với Tổng Công ty Vinaconex để đẩy mạnh triển khai các dự án tại trên toàn quốc, nhằm khai thác hiệu quả thị trường với các sản phẩm đất nền, đất thương mại dịch vụ, đồng thời tiếp tục triển khai các dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội nhằm hướng tới các đối tượng có nhu cầu thực;
- Đa dạng hóa sản phẩm bất động sản, đảm bảo tiêu chí về chất lượng và giá cả hợp lý nhằm phục vụ đa dạng nhu cầu của nhà đầu tư và người tiêu dùng;
- Phát triển các dịch vụ bất động sản nhằm tạo giá trị gia tăng.

Đối với lĩnh vực Xây dựng:

- Tiếp tục đẩy mạnh phát triển lĩnh vực thi công xây lắp với nhiệm vụ thiết kế và xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng do Công ty làm chủ đầu tư và nhận thầu;
- Tăng cường vai trò tiếp thị, đấu thầu và quản lý điều hành công trình nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp;
- Tập trung thu hồi vốn, đẩy nhanh công tác hoàn thiện hồ sơ thanh toán công trình để tạo nhanh dòng tiền phục vụ sản xuất kinh doanh;
- Tăng cường đầu tư mua sắm trang thiết bị, máy móc và phương tiện thi công.

10.8. Hoạt động Marketing

Với phương châm lấy chất lượng và hiệu quả công việc làm mục tiêu và nền tảng trong kinh doanh, từ những công trình, sản phẩm xây dựng có chất lượng tốt, tính thẩm mỹ cao và thời gian thi công nhanh, Công ty đã xây dựng và duy trì thương hiệu lâu năm trên thị trường. Đó là công cụ tiếp thị trực tiếp, xuyên suốt, hiệu quả mang lại các khách hàng lâu năm và khách hàng tiềm năng cho Công ty.

Bên cạnh đó, với định hướng hoạt động mở rộng sang lĩnh vực bất động sản và vật liệu xây dựng. Công ty đã và đang tích cực thúc đẩy hoạt động marketing để phát huy tối đa hiệu quả hoạt động kinh doanh, bao gồm nhưng không giới hạn các hoạt động truyền thông phát triển thương hiệu qua kênh báo chí, website Công ty,... Mặt khác Công ty cũng thực hiện các chương trình quảng cáo thông tin dự án trên các phương tiện truyền thông đại chúng, các trang thông tin điện tử, các trang mạng xã hội, các ấn phẩm phát hành như catalogue, ... để tiếp cận, giới thiệu các sản phẩm với khách hàng tiềm năng.

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

- Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
- Tên viết tắt: BGI Group
- Logo Công ty:



- Nhãn hiệu đã được đăng ký lên cục sở hữu trí tuệ và đã có Quyết định của Cục sở hữu trí tuệ thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ phê duyệt về việc chấp nhận đơn hợp lệ số 69859/QĐ-SHTT ngày 28/08/2020

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Với 20 năm hình thành và phát triển không ngừng, để đạt được thành quả hiện tại, nhân lực và công nghệ là một trong những nhân tố quan trọng, luôn được Công ty ưu tiên nghiên cứu, phát triển. Trong năm 2019, 2020 Công ty tiếp tục nghiên cứu phát triển công nghệ, phát triển các bất động sản mới đáp ứng nhu cầu thị trường ngày càng cao, đồng thời đào tạo nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu kinh doanh. Điều này đã góp phần giúp Công ty tiếp tục đà tăng trưởng. Các chính sách nghiên cứu và phát triển đã được Công ty áp dụng trong năm 2019, 2020 như sau:

- Phát triển và đào tạo nguồn nhân lực từng năm theo định hướng phát triển của công ty phối hợp với các đơn vị đào tạo tổ chức các khóa đào tạo để bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ lao động hiện có.
- Hợp tác quốc tế về kỹ thuật, tạo điều kiện thuận lợi để cán bộ kỹ thuật và công nghệ tham gia các hội chợ quốc tế, học hỏi các đối tác có nhiều kinh nghiệm trong và ngoài nước trao đổi học tập và nghiên cứu kỹ thuật.
- Nâng cao trình độ quản lý của các cán bộ quản lý, ứng dụng vào thực tiễn các mô hình quản trị sản xuất, quản trị tài chính, quản trị hàng tồn kho, quản trị chất lượng trong điều hành doanh nghiệp.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Với hơn 26 năm kinh nghiệm hoạt động trong Ngành Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản, trên cơ sở xem xét, đánh giá xu hướng phát triển của ngành, nhu cầu thị trường và thực trạng của Công ty, Ban lãnh đạo Công ty đã xác định chiến lược kinh doanh trong 3-5 năm tới cho Công ty như sau:

- Tăng cường uy tín của doanh nghiệp trên thị trường và mở rộng quy mô kinh doanh;
- Chú trọng đào tạo lực lượng marketing, lực lượng nghiên cứu thị trường;
- Nắm bắt những mong muốn, những kì vọng của khách hàng;
- Áp dụng các công nghệ kinh doanh, các thiết bị kỹ thuật tiên tiến để có thể đáp ứng được về mặt chức năng của các hoạt động Marketing, đáp ứng tốt nhất những nhu cầu và mong muốn cơ bản của các khách hàng trong từng phân đoạn thị trường;
- Nghiên cứu đối thủ cạnh tranh, tiến hành những biện pháp, những đầu tư tích cực để tạo lợi thế cạnh tranh;
- Sản phẩm:
 - + Xây dựng dòng sản phẩm mới, tiên phong trên thị trường;
 - + Tách dòng sản phẩm: Bình dân và trung, cao cấp.
- Kênh phân phối: Xây dựng kênh phân phối phù hợp với chiến lược sản phẩm Bình Dân và Trung cao cấp;

- Dịch vụ:

- + Xây dựng trung tâm chăm sóc khách hàng;
- + Xây dựng hệ thống chăm sóc khách hàng theo mô hình chuỗi: website, apps, khu trưng bày căn hộ mẫu;
- + Niêm yết giá trên website và hệ thống phân phối khách hàng.

Nguồn vốn sử dụng: Công ty thực hiện phát triển các chiến lược kinh doanh dựa trên nguồn vốn chủ sở hữu lũy kế qua các năm, đồng thời thực hiện sử dụng nguồn vốn vay đảm bảo hiệu quả tài chính và tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty.

10.12 Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động kinh doanh trong ngành kinh doanh có điều kiện: Tổ chức phát hành không hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1 Cơ cấu lao động của Công ty

Bảng 13: Tình hình lao động của Công ty

STT	Cơ cấu	Năm 2019		Năm 2020		19/06/2021	
		Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân theo trình độ						
	Lao động có trình độ đại học trở lên	56	69,14	60	70,59	60	70,59
	Lao động có trình độ trung cấp	03	3,70	03	3,53	03	3,53
	Lao động có trình độ khác	22	27,16	22	25,88	22	25,88
2	Phân loại theo giới tính						
	Nam	71	87,65	71	83,53	71	83,53
	Nữ	10	12,35	14	16,47	14	16,47
3	Phân loại theo thời gian						
	Lao động thường xuyên	76	93,83	75	88,24	75	88,24
	Lao động thời vụ	05	6,17	10	11,76	10	11,76
	Tổng cộng	81	100	85	100	85	100

Nguồn: Công ty

11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Chính sách lương thưởng, trợ cấp

- Công ty luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ cam kết với người lao động đã được quy định trong Thỏa ước lao động tập thể và Hợp đồng lao động. Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động, các chế độ liên quan đến người lao động như trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, trợ cấp ốm đau, thai sản ... đều được Công ty thực hiện đầy đủ, đảm bảo thời gian chi trả đúng quy định.
- Đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và đảm bảo tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành. Mức lương bình quân đầu người của người lao động tại Công ty

năm 2020 đạt 12.000.000 đồng/người/tháng, thu nhập của người lao động được cải thiện qua từng năm.

- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ, chính sách theo quy định pháp luật hiện hành.
- Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công đóng góp cho Công ty. Có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động gây ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín của Công ty.
- Ngoài ra, Công ty đảm bảo chi trả đầy đủ các khoản thưởng trong các dịp lễ tết, tổ chức các chương trình du lịch, khám sức khỏe định kỳ tại cơ sở y tế đạt chất lượng.

Chính sách đào tạo

- Công ty luôn duy trì chính sách đào tạo hằng năm nhằm nâng cao trình độ đội ngũ lao động toàn Công ty. Hình thức đào tạo chủ yếu được thực hiện dưới dạng đào tạo tại chỗ và đào tạo chuyên sâu với nhiều nội dung khác nhau.
- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập, nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.
- Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của Công ty.
- Ngoài ra, người lao động được trang bị trang phục làm việc, trang bị bảo hộ lao động; được tham gia các lớp huấn luyện về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động và phòng tránh các bệnh nghề nghiệp.

12. Chính sách cổ tức

Cổ tức được trích từ lợi nhuận của Công ty, cổ tức được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; và ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn phải trả. Cổ tức được chia cho các cổ đông theo phần vốn góp. Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Bảng 14: Tình hình chi trả cổ tức qua các năm của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020
Cổ tức chi trả (đồng)	500	-
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%), trong đó:	5%	-
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt đã trả (%)	-	-
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã trả (%)	5%	-

Nguồn: Công ty

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

- Tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 42/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2018 (“Nghị quyết số 42”), ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Xây dựng số 07 thông qua việc triển khai phương án phát hành tăng vốn điều lệ, với:

- Với số lượng cổ phiếu phát hành là: 10.999.670 cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tỷ lệ phát hành: 1:1 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu vào ngày chốt danh sách hưởng quyền sẽ được mua 01 cổ phiếu mới).
- Mục đích phát hành:
Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng cho nguồn hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng các dự án của Công ty, cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Giá trị (đồng)
1.	Hợp tác với Công ty TNHH Cam Lâm đầu tư Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels	60.000.000.000
2.	Tổng thầu thi công hạng mục tòa nhà Condotel thuộc dự án Khu du lịch sinh thái Prime – Prime resorts and Hotels	49.996.700.000
	Tổng	109.996.700.000

Nguồn: Công ty

- Ngày 31/12/2020, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 đưa ra Nghị quyết số 65/2018/NQ-HĐQT về việc chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm và chuyển đổi mục đích sử dụng vốn đầu tư, theo đó:
 - Thông qua phương án chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1704/2018/HĐKD/CL-VC7 ký ngày 23/04/2018 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 với Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm – Dự án “Khu du lịch sinh thái PRIME – PRIME RESORT AND HOTELS”.
 - Thông qua phương án chuyển đổi mục đích sử dụng vốn đầu tư từ Dự án “Khu Du lịch sinh thái PRIME – PRIME RESORT AND HOTEL” sang đầu tư dự án mới.
- Theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2019, tại Báo cáo tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị đã được ĐHCĐ thông qua. Theo đó, HĐQT đã xin ý kiến về việc dừng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Cam Lâm để bổ sung vốn cho hoạt động khác của Công ty. Đồng thời tại cuộc họp Đoàn chủ tịch đã giải trình với cổ đông về việc không tiếp tục thực hiện Hợp tác với Công ty Cam Lâm, khả năng thu hồi nguồn vốn đầu tư, và đánh giá rủi ro khoản đầu tư vào “Khu du lịch sinh thái PRIME – PRIME RESORT AND HOTELS”.
- Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 ban hành ngày 10/04/2020 có thuyết minh về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt phát hành ra công chúng năm 2018 như sau:
 - (1) Năm 2018 Công ty phát sinh các Khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1704/2018/HTKD/CL-VC7 ngày 23/04/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm và Công ty Cổ phần Xây dựng số 7. Hợp đồng quy định hai bên tiến hành hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh với toàn bộ dự án khu du lịch sinh thái Prime – Prime Resorts and Hotels địa điểm tại lô D14C, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm, tổng mức đầu tư tạm tính 3.000.000.000.000 VNĐ với cơ cấu vốn vay là 1.800.000.000.000 VNĐ, vốn tự có và huy động hợp pháp 1.200.000.000.000 VNĐ. Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 sẽ cam kết góp

150.000.000.000 VNĐ tương đương với 5% tổng mức đầu tư dự án. Trong thời gian 36 tháng, điều khoản phân chia lợi nhuận được xác định như sau: khoản lợi nhuận cố định là 15%/năm tính trên số tiền và ngày góp vốn mà bên B đã thực tế góp, lợi nhuận cố định được thanh toán định kỳ hằng năm thời hạn thanh toán là trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính 31/12, khoản lợi nhuận thứ 2 là lợi nhuận cộng thêm được xác định theo chu kỳ 1 năm 1 lần gọi là chu kỳ xác định lợi nhuận căn cứ vào kết quả kinh doanh vận hành khai thác dự án, nếu kết quả kinh doanh dịch vụ của Dự án trên Báo cáo tài chính có lãi thì mức lợi nhuận cộng thêm được đảm bảo không thấp hơn 3% trên vốn thực góp. Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1704/2018/HTKD/CL-VC7 ký ngày 23/04/2018 đã được chấm dứt hiệu lực ngày 31/12/2018 theo biên bản chấm dứt hiệu lực hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo biên bản chấm dứt hiệu lực hợp đồng hợp tác kinh doanh thì số tiền Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm phải trả Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 là 145.200.041.000 đồng trong đó: 140 tỷ đồng tiền vốn góp và 5.200.041.000 đồng tiền lợi nhuận và thời hạn thanh toán là 90 ngày kể từ ngày 31/12/2018. Và đến ngày 31/05/2019 thì khoản vốn đầu tư là 145.200.041.000 đồng này mới được Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm chuyển trả lại cho bên Công ty Cổ phần Xây dựng số 7.

(2) Theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/2019/NQ-HĐQT của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 thì Hội đồng quản trị thông qua chủ trương đầu tư 6.500.000 cổ phiếu công ty VC3 với tổng mức đầu tư dự kiến tối đa là 149.500.000.000 đồng và 4.800.000 cổ phiếu VMC với mức đầu tư tối đa là 91.200.000.000 đồng. Công ty đã tìm kiếm được các đối tác đang sở hữu cổ phiếu của hai công ty này và thực hiện ký thỏa thuận đặt cọc với các đối tác này vào ngày 30/05/2019. Số tiền đặt cọc căn cứ vào giá đóng cửa phiên giao dịch ngày 30/05/2019 của cổ phiếu VC3 và VMC mà các đối tác này đang nắm giữ. Bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu khi có văn bản yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng mà bên nhận chuyển nhượng không có văn bản chấp thuận ký hợp đồng chuyển nhượng do nguyên nhân khách quan từ bên đặt cọc thì bên nhận đặt cọc sẽ trả lại toàn bộ tiền cọc mà không có bất kỳ khoản phạt nào. Nếu nguyên nhân do phía bên nhận đặt cọc không đảm bảo được điều khoản của hợp đồng thì bên nhận đặt cọc sẽ phải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt bằng 12% trên số tiền đặt cọc và số ngày đã đặt cọc. Trong suốt thời gian thực hiện thỏa thuận đặt cọc thì bên nhận đặt cọc có trách nhiệm đảm bảo giá trị thị trường của cổ phiếu VC3 và VMC nắm giữ không được thấp hơn giá trị đặt cọc, thứ 6 hàng tuần phải gửi xác nhận tài khoản chứng khoán cho bên đặt cọc hoặc sau 1 ngày bên đặt cọc có yêu cầu. Thời hạn hiệu lực của thỏa thuận đặt cọc trên đến 30/09/2019. Chi tiết số cổ phiếu nắm giữ, giá trị thị trường và giá trị đặt cọc của từng thỏa thuận như sau:

STT	Tên đối tượng nhận đặt cọc	Số lượng cổ phiếu sở hữu (CP)		Giá đóng cửa ngày 30/05/2019		Giá trị thị trường các cổ phiếu (VNĐ)	Số tiền đặt cọc (VNĐ)
		VC3	VMC	VC3	VMC		
1	Nguyễn Đình Thảo	738.679	828.200	23.200	14.600	29.229.072.800	20.500.000.000
2	Đỗ Mạnh Cường	1.056.900	644.000	23.200	14.600	33.922.480.000	24.000.000.000
3	Nguyễn Đức	1.400.000		23.200	14.600	32.480.000.000	22.800.000.000

	Toàn						
4	Nguyễn Xuân Minh	1.017.200		23.200	14.600	25.599.040.000	5.300.000.000
5	Nguyễn Ánh Nguyệt	1.139.784	399.900	23.200	14.600	32.281.528.800	22.900.000.000
6	Hoàng Quang Hưng		712.852	23.200	14.600	10.407.639.200	7.400.000.000
7	Đình Tuấn Anh		312.900	23.200	14.600	4.568.340.000	3.200.000.000
8	Lương Thị Hồng Vân		204.900	23.200	14.600	2.981.320.000	2.100.000.000
9	Đoàn Xuân Huy		494.000	23.200	14.600	7.212.400.000	5.100.000.000
10	Nguyễn Thái Sơn		180.700	23.200	14.600	2.368.220.000	1.900.000.000
Tổng		5.352.563	3.776.752			179.320.040.800	115.200.000.000

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 số 31/2019/NQ-HĐQT ngày 25/12/2019, Công ty đã thông qua chủ trương dùng thực hiện đầu tư cổ phiếu của các công ty niêm yết gồm: Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (mã CK VC3) và Công ty Cổ phần VIMECO (mã CK VMC). Từ ngày ra nghị quyết đến thời điểm lập báo cáo, số tiền đặt cọc đã thu hồi lại là 30 tỷ đồng.

Theo Báo cáo tài chính năm kiểm toán năm 2020 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 thì toàn bộ số tiền đặt cọc để đầu tư cổ phiếu niêm yết đã được thu hồi.

Như vậy, Theo số liệu tài chính mà Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 đã công bố tại các BCTC kiểm toán năm 2018, 2019, 2020 thì số vốn đã góp thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư với Cam Lâm là 145 tỷ đồng đã được thu về và sử dụng vào việc đặt cọc mua cổ phiếu VC3 và VMC (Nghị quyết số 15/2019/NQ-HĐQT ngày 03/06/2019 và Nghị quyết số 31/2019/NQ-HĐQT ngày 25 /12/2019), tiếp đó số tiền này được sử dụng sang đầu tư cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC trị giá 240 tỷ đồng và nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH Thiết kế, kiến trúc và thương mại Bằng Lăng với trị giá vốn góp nhận chuyển nhượng là 10 tỷ đồng (Theo Nghị quyết số 05/2020/NQ-HĐQT ngày 20/03/2020).

Căn cứ vào ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, nhằm tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, Hội đồng quản trị Công ty quyết định đầu tư góp vốn vào Công ty cổ phần tập đoàn IUC và đã báo cáo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường lần 2 năm 2021 số 17/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020 đã thông qua việc mua cổ phần.

Việc thay đổi sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trong năm 2019,2020. Công ty đã nhận được quyết định về xử phạt vi phạm hành chính của Ủy ban chứng khoán nhà nước và Công ty đã hoàn thành trách nhiệm nộp phạt.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

Hiện nay, cơ cấu Hội đồng quản trị Công ty chưa đáp ứng yêu cầu theo quy định tại khoản 4 Điều 276 Thông tư 155/2020/TT – BTC, do Ban quản trị Công ty chưa tìm được người có đủ điều kiện và trình độ chuyên môn phù hợp với các hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty cam kết trong kỳ đại hội cổ đông lần gần nhất sẽ tiến hành bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị độc lập và thành viên Hội đồng quản trị không điều hành để đảm bảo tỷ lệ thành

viên HĐQT đáp ứng quy định tại công ty đại chúng.

15. **Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**
Không có.
16. **Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Công ty cổ phần Tập đoàn BGI cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

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

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

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

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

Bảng 15: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/ giảm	6 Tháng 2021
Tổng giá trị tài sản	449.375.552.560	463.554.236.556	3,2%	452.901.659.130
Doanh thu thuần	127.826.097.960	117.878.258.051	(7,8%)	261.812.083.971
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(18.479.638.228)	(26.055.392.461)	(41,0)%	46.472.151.344
Lợi nhuận khác	38.564.250.909	40.274.518.660	4,4%	(5.367.523.876)
Lợi nhuận trước thuế	20.084.612.681	14.219.126.199	(29,2%)	8.176.793.621
Lợi nhuận sau thuế	12.113.155.685	8.407.633.257	(30,6%)	2.809.269.745

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2021

Bảng 16: Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/ giảm	6 Tháng 2021
Tổng giá trị tài sản	449.375.552.560	447.366.900.589	(0,4%)	488.582.292.060
Doanh thu thuần	127.826.097.960	117.922.767.142	(7,7%)	54.429.048.319
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(18.479.638.228)	(25.558.987.449)	(38,3%)	(5.177.039.953)
Lợi nhuận khác	38.564.250.909	40.498.492.448	5,27%	8.176.748.496
Lợi nhuận trước thuế	20.084.612.681	15.039.504.999	(25,1%)	2.999.708.543
Lợi nhuận sau thuế	12.113.155.685	9.228.012.057	(23,8%)	1.246.680.651

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2020, BCTC riêng soát xét bán niên 2021

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

1.2.1. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần đây

Thuận lợi

Là doanh nghiệp với lĩnh vực hoạt động chính là thi công xây dựng và kinh doanh bất động sản, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự ảnh hưởng của sự phát triển của nền kinh tế nói chung và của ngành xây dựng - bất động sản nói riêng.

Công ty có lợi thế với địa bàn hoạt động tại Hà Nội - một trong trung tâm kinh tế văn hóa của cả nước, có tốc độ tăng trưởng kinh tế và phát triển công nghiệp hàng đầu tại Việt Nam. Công ty trước đây còn là thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - là một trong những tập đoàn hàng đầu và đóng góp không nhỏ vào sự phát triển của nền kinh tế nước nhà như hiện tại.

Với nhiều năm kinh nghiệm quản trị dự án, triển khai và thực hiện các dự án bất động sản trước đó, trong năm 2020 Công ty và các đơn vị thành viên đã trúng thầu 04 dự án phát triển khu đô thị với quy mô tổng mức đầu tư lên đến 3.194 tỷ đồng.

Khó khăn

Diễn biến phức tạp của dịch bệnh trong năm 2020 khiến cho hoạt động kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn. Sự gián đoạn thực hiện trong quá trình thực hiện các chỉ đạo chống dịch của Chính phủ cùng với nhiều vấn đề tồn đọng từ giai đoạn trước đó như chính sách siết chặt tín dụng với bất động sản, số lượng dự án được phê duyệt giảm,.. ảnh hưởng đến quá trình tìm kiếm khách hàng mới, triển khai dự án. Ngoài khách hàng trong nước, Công ty còn có các dự án của chủ đầu tư nước ngoài đến từ khu vực như Thái Lan, Malaysia,..tuy nhiên do tình hình dịch bệnh cùng chính sách giãn cách xã hội khiến cho hoạt động xúc tiến chưa diễn ra như kế hoạch. Bên cạnh đó, dự án thi công công trình tại Thạch Bàn bị tạm dừng theo do thiếu thủ tục pháp lý của chủ đầu tư cũng ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh đó, rủi ro về đối tác trong năm 2020 khi Công ty mẹ đã quyết toán hoàn thành 02 công trình xây lắp nhưng bị chủ đầu tư cắt giảm khối lượng quyết toán công trình, giá trị lợi nhuận gộp bị cắt giảm của 02 công trình đó là 4.307.093.044 đồng khiến cho lợi nhuận gộp của Công ty trong năm 2020 bị âm.

1.2.2 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.

Lĩnh vực xây dựng trong những tháng đầu năm 2021 ghi nhận sự tăng giá của hầu hết nguyên vật liệu, đặc biệt là thép tăng đến 40 – 45%, vật liệu xây dựng khác như cát, đá, gạch,.. cũng tăng từ 10 – 20% ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận của Công ty. Với định hướng hoạt động tập trung vào mảng phát triển dự án bất động sản giảm thiểu trực tiếp các rủi ro do biến động giá nguyên vật liệu đầu vào, đồng thời đối với các hoạt động xây lắp Công ty thực hiện lựa chọn các nhà thầu phụ giảm thiểu rủi ro ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Bảng 17: Tình hình vốn điều lệ (Đơn vị: đồng)

	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Vốn điều lệ	228.793.460.000	240.229.530.000	240.229.530.000

Bảng 18: Nguồn vốn kinh doanh Công ty mẹ (Đơn vị: đồng)

TT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
I	Nợ phải trả	197.524.073.103	186.961.048.760	191.089.575.159
1	Nợ ngắn hạn	197.524.073.103	136.195.070.115	117.887.346.785
2	Nợ dài hạn	-	50.765.978.645	73.202.228.374
II	Vốn chủ sở hữu	251.851.479.457	260.405.851.829	261.812.083.971
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	228.793.460.000	240.229.530.000	240.229.530.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	3.223.711.158	3.223.711.158	3.223.711.158
3.	Cổ phiếu quỹ	(3.141.000)	(3.141.000)	(3.141.000)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	7.724.293.614	7.724.293.614
5.	LNST chưa phân phối	12.113.155.685	9.231.458.057	10.637.690.199
	Tổng nguồn vốn	449.375.552.560	447.366.900.589	452.901.659.130

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2020, BCTC riêng soát xét bán niên 2021

Bảng 19: Nguồn vốn kinh doanh Hợp nhất

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
I	Nợ phải trả	197.524.073.103	202.189.783.036	224.990.138.380
1	Nợ ngắn hạn	197.524.073.103	151.423.804.391	145.787.419.717
2	Nợ dài hạn	-	50.765.978.645	79.202.718.663
II	Vốn chủ sở hữu	251.851.479.457	261.364.453.520	263.592.153.680
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	228.793.460.000	240.229.530.000	240.229.530.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	3.223.711.158	3.223.711.158	3.223.711.158
3.	Cổ phiếu quỹ	(3.141.000)	(3.141.000)	(3.141.000)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	7.724.293.614	7.724.293.614
5.	LNST chưa phân phối	12.113.155.685	8.720.127.392	9.936.187.764
6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	1.469.932.356	2.481.572.144
	Tổng nguồn vốn	449.375.552.560	463.554.236.556	488.582.292.060

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, BCTC hợp nhất soát xét bán niên 2021

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của

Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các văn bản pháp luật điều chỉnh liên quan, cụ thể như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc:	07-25 năm
Máy móc, thiết bị:	05-10 năm
Phương tiện vận tải và thiết bị truyền dẫn:	06-10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý:	03-05 năm

2.1.3. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của Công ty được giữ ổn định, trong năm 2019 và 2020 đều đạt khoảng 12.000.000 đồng/người/tháng. So với mức lương cơ bản theo quy định của các cơ quan Nhà nước, mức lương bình quân của Công ty được đánh giá là tốt.

2.1.4. Tình hình công nợ

2.1.4.1. Các khoản phải thu

Bảng 20: Các khoản phải thu hợp nhất của BGI

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Các khoản phải thu ngắn hạn	342.850.510.907	102.270.209.000	114.727.288.254
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>60.603.429.405</i>	<i>39.640.482.326</i>	<i>45.229.660.792</i>
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>1.981.889.792</i>	<i>4.564.667.143</i>	<i>1.396.117.334</i>
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>295.577.067.639</i>	<i>72.123.233.876</i>	<i>71.239.522.444</i>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>(15.311.875.929)</i>	<i>(14.058.174.345)</i>	<i>(13.138.012.316)</i>
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
Tổng	342.850.510.907	102.270.209.000	114.727.288.254

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, BCTC hợp nhất 6 tháng 2021 soát xét

Bảng 21: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Các khoản phải thu ngắn hạn	342.850.510.907	99.574.133.583	91.550.120.682
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>60.603.429.405</i>	<i>39.695.838.325</i>	<i>39.154.409.918</i>
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>1.981.889.792</i>	<i>3.097.413.257</i>	<i>710.594.670</i>
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>295.577.067.639</i>	<i>70.839.056.346</i>	<i>54.823.128.410</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	-	-	<i>10.000.000.000</i>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>(15.311.875.929)</i>	<i>(14.058.174.345)</i>	<i>(13.138.012.316)</i>
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
Tổng	342.850.510.907	99.574.133.583	91.550.120.682

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2020, BCTC riêng 6 tháng 2021 soát xét

Bảng 22: Các khoản phải thu quá hạn

Đơn vị: đồng

STT	Các khoản phải thu quá hạn	Giá trị (thời điểm 31/12/2020)	Dự phòng (thời điểm 31/12/2020)	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Công ty CP Xây dựng thương mại Dịch vụ Lan Anh	7.242.075.000	7.242.075.000	-	Trên 3 năm	Đã đàm phán với đối tác.	Có thể thu hồi đến 80% giá trị nợ phải thu tuy nhiên thời gian thu hồi lâu.
2	Các đối tượng khác	9.892.237.605	6.816.099.345	3.076.138.260	Từ 1 năm đến trên 3 năm	Một số đối tác đang đàm phán đòi tiền. Một số đối tác không có khả năng trả nợ.	
Tổng cộng		17.134.312.605	14.058.174.345	3.076.138.260			

Nguồn: BGI

2.1.4.2. Các khoản phải trả

Bảng 23: Các khoản phải trả hợp nhất của BGI

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Nợ ngắn hạn	197.524.073.103	151.423.804.391	145.787.419.717
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	<i>49.137.304.533</i>	<i>46.455.128.102</i>	<i>34.029.950.824</i>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<i>888.083.177</i>	<i>15.634.978.604</i>	<i>25.011.402.103</i>
<i>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</i>	<i>7.737.999.756</i>	<i>6.918.820.113</i>	<i>5.841.334.496</i>
<i>Phải trả người lao động</i>	<i>2.207.943.527</i>	<i>2.329.232.051</i>	<i>1.933.553.336</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	<i>50.801.204.031</i>	<i>69.984.257</i>	<i>222.087.029</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>8.881.614.647</i>	<i>5.544.138.969</i>	<i>4.855.795.101</i>
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</i>	<i>27.019.995.194</i>	<i>65.190.818.242</i>	<i>71.722.259.654</i>
<i>Dự phòng phải trả ngắn hạn</i>	<i>49.651.216.040</i>	<i>8.140.552.170</i>	<i>1.173.885.291</i>
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	<i>1.198.712.198</i>	<i>1.140.151.883</i>	<i>997.151.883</i>

Nợ dài hạn	-	50.765.978.645	79.202.718.663
<i>Phải trả người bán dài hạn</i>	-	-	17.036.249.729
<i>Chi phí phải trả dài hạn</i>	-	50.765.978.645	50.765.978.645
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i>	-	-	11.050.500.000
<i>Thuế thu nhập hoãn lại</i>	-	-	349.990.289
Tổng cộng	197.524.073.103	202.189.783.036	224.640.148.091

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, BCTC hợp nhất 6 tháng 2021 soát xét

Bảng 24: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Nợ ngắn hạn	197.524.073.103	136.195.070.115	117.887.346.785
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	49.137.304.533	32.704.513.836	25.171.709.228
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	888.083.177	15.634.978.604	10.151.704.112
<i>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</i>	7.737.999.756	6.883.937.523	5.818.713.216
<i>Phải trả người lao động</i>	2.207.943.527	903.328.933	1.133.760.267
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	50.801.204.031	69.984.257	222.087.029
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	8.881.614.647	5.526.804.667	4.697.931.694
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</i>	27.019.995.194	65.190.818.242	68.520.404.065
<i>Dự phòng phải trả ngắn hạn</i>	49.651.216.040	8.140.552.170	1.173.885.291
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	1.198.712.198	1.140.151.883	997.151.883
Nợ dài hạn	-	50.765.978.645	73.202.228.374
<i>Phải trả người bán dài hạn</i>	-	-	17.036.249.729
<i>Chi phí phải trả dài hạn</i>	-	50.765.978.645	50.765.978.645
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i>	-	-	5.400.000.000
Tổng cộng	197.524.073.103	186.961.048.760	261.812.083.971

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2020, BCTC riêng 6 tháng 2021 soát xét

Tình hình thanh toán các khoản nợ:

Công ty thanh toán, đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ vay.

Tình hình vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết của Công ty: Không có

2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty tuân thủ nghiêm túc các quy định về thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật.

Bảng 25: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất của BGI

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
------------	-----------------	-------------------	-------------------	-------------------

1	Thuế GTGT	-	-	-
2	Thuế TNDN	6.748.271.644	6.147.727.252	5.465.607.395
3	Thuế TNCN	989.728.112	771.092.861	375.727.101
4	Các loại thuế khác	-	-	-
Tổng cộng		7.737.999.756	6.918.820.113	5.841.334.496

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, BCTC hợp nhất 6 tháng 2021 soát xét

Bảng 26: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Thuế GTGT	-	-	-
2	Thuế TNDN	6.748.271.644	6.147.727.252	5.465.607.395
3	Thuế TNCN	989.728.112	736.210.271	353.105.821
4	Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	-
5	Các loại thuế khác	-	-	-
Tổng cộng		7.737.999.756	6.883.937.523	5.818.713.216

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2020, BCTC riêng soát xét bán niên 2021

2.1.6. Trích lập các quỹ

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ Công ty, theo quy định của pháp luật và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Bảng 27: Tình hình trích lập các quỹ

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	
			Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	7.724.293.614	7.724.293.614

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất và riêng năm 2020 của BGI

2.1.7. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Công ty không có biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty kể từ thời điểm 31/12/2020.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 28: Một số chỉ tiêu tài chính Hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đvt	Năm 2019	Năm 2020
1. Khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn:	Lần	1,95	1,05

Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn			
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,80	0,86
2. Cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,44	0,44
- Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	0,78	0,77
3. Năng lực hoạt động			
- Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,28	0,26
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Lần	0,32	0,43
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	4,35	3,94
4. Khả năng sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	9,47	7,13
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,63	1,85
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	%	4,8	3,27
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.003	378

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2020 của BGI

Bảng 29: Một số chỉ tiêu tài chính Công ty mẹ

Các chỉ tiêu	Đvt	Năm 2019	Năm 2020
1. Khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	Lần	1,95	1,07
- Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,80	0,90
2. Cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,44	0,42
- Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	0,78	0,72
3. Năng lực hoạt động			
- Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,28	0,26
- Vòng quay vốn lưu động:	Lần	0,32	0,44

Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân			
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	4,35	5,08
4. Khả năng sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	9,47	7,82
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,63	2,05
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	%	4,8	3,6
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.003	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2020

Khả năng thanh toán

Các chỉ số về khả năng thanh toán phản ánh mức độ an toàn tài chính, khả năng thanh toán nợ ngắn hạn và đảm bảo Công ty không rơi vào tình trạng kiệt quệ. Các hệ số thanh toán của Công ty ở mức ngang bằng so với doanh nghiệp cùng ngành, phản ánh doanh nghiệp có khả năng thanh toán đúng hạn các khoản nợ. Bên cạnh đó, hệ số khả năng thanh toán của Công ty giảm so với năm 2019 do Công ty thực hiện đầu tư vào dự án dài hạn, khiến cho tài sản ngắn hạn của Công ty giảm đi.

Cơ cấu vốn

Hệ số nợ trên tổng tài sản của Công ty được duy trì ở mức 0,44. Với cơ cấu vốn chủ yếu là các khoản nợ ngắn hạn và các khoản phải trả phản ánh khả năng chiếm dụng vốn tốt của doanh nghiệp, đồng thời giảm rủi ro lãi suất do các khoản vay nợ dài hạn gây ra, đảm bảo sự ổn định của cơ cấu vốn.

Năng lực hoạt động

Các hệ số vòng quay phản ánh năng lực hoạt động tăng nhẹ tại Công ty mẹ và giữ nguyên/giảm nhẹ trên báo cáo hợp nhất là do đặc thù hoạt động sản xuất của Công ty con đang trong quá trình triển khai khiến cho chỉ tiêu chung giảm nhẹ.

Khả năng sinh lời

Chỉ số về khả năng sinh lời của hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2020 đều giảm so với năm 2019, cụ thể do trong năm 2020, Công ty thực hiện các khoản đầu tư góp vốn vào Công ty con và các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty liên kết tuy nhiên do đặc thù ngành xây dựng có thời gian xây dựng kéo dài khiến cho doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động đầu tư chưa phát sinh. Bên cạnh đó, ảnh hưởng của dịch covid khiến cho Lợi nhuận sau thuế Công ty năm 2020 giảm mạnh dẫn tới thu nhập trên 1 cổ phần thường giảm tương ứng.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019

Năm 2019 Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) đã kiểm toán báo

cáo tài chính của BGI và có ý kiến kiểm toán như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”

Vấn đề cần nhấn mạnh

“Như được trình bày tại Thuyết minh số VII.02 của Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/2020/NQ-HĐQT ngày 20/03/2020 Công ty đã thông qua chủ trương đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC do ông Hoàng Trọng Đức làm Chủ tịch HĐQT với số tiền là 240 tỷ đồng, và Công ty TNHH Thiết kế, Kiến trúc và Thương mại Bằng Lăng với số tiền là 10 tỷ đồng. Bên cạnh đó, đến ngày 27/03/2020 Công ty đã thu hồi lại toàn bộ số tiền đặt cọc trong năm 2019 cho các cá nhân để mua cổ phiếu của VC3 và VCM với tổng số tiền thu hồi là 145,2 tỷ đồng. Ngày 01/04/2020 Công ty đã hoàn thành việc đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC với tổng số tiền đầu tư là 240 tỷ đồng”.

3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2020:

Năm 2020 Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã kiểm toán báo cáo tài chính của BGI và có ý kiến kiểm toán như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty CP Xây dựng số 7 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) với ý kiến chấp nhận toàn phần có đoạn vấn đề cần nhấn mạnh.

3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020:

Năm 2020 Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và có ý kiến kiểm toán như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất”

3.4 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2021

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của VC7 và có ý kiến như sau:

“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ứng trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”

3.5 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2021

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ của VC7 và có ý kiến như sau:

“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ứng trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ”

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI số 05-2021 NQ/ĐHĐCĐ ngày 19/03/2021 đưa ra kế hoạch kinh doanh năm 2021 như sau:

Bảng 30: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hợp nhất của BGI năm 2021

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	KH Năm 2021	
		Giá trị	% tăng/giảm so với 2020
Doanh thu thuần	117.878	341.854	190%
Lợi nhuận sau thuế	8.407	24.449	190,8%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	7,13%	7,15%	0,28%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	3,27%	10,18%	210,70%
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức	-	10%	-

Nguồn: BGI

4.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

4.2.1 Cơ sở thực hiện

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị tăng cường chỉ đạo, phối hợp với Ban điều hành Công ty

nhanh chóng thực hiện triển khai thi công các Dự án đã được ký kết của Công ty và tiếp tục tìm kiếm các dự án tiềm năng nhằm đem lại nguồn doanh thu, lợi nhuận cao cho Công ty. Bên cạnh đó, HĐQT tăng cường công tác giám sát, phối hợp với Ban điều hành tập trung hoàn thiện, nâng cao các hoạt động quản trị, tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi hướng đến mục tiêu chung phát triển Công ty bền vững.

Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản:

Trong năm 2021 Công ty cùng với các đơn vị thành viên đã và đang triển khai thi công các dự án bất động sản đã trúng thầu sau:

- **Dự án:** Chính trang khu dân cư tại lô Ctr11, Ctr12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A- Đô thị mới An Vân Dương -Thừa Thiên Huế.
 - Chào bán các sản phẩm dự án từ quý III/2021.
 - Hiệu quả kinh tế dự kiến từ Dự án:
 - + Doanh thu dự kiến: 962,8 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận dự kiến: 196,2 tỷ đồng
- **Dự án:** Khu nhà ở nghỉ dưỡng và dịch vụ tổng hợp tại tiểu khu 2 thị trấn Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình
 - Quy mô dự án: 8,7ha.
 - Tổng mức đầu tư: 383 tỷ đồng.
 - Tình hình thực hiện dự án: Đang triển khai công tác giải phóng mặt bằng.
 - Dự kiến khởi công thi công phần hạ tầng kỹ thuật và nhà mẫu trong quý IV/2021.
 - Hiệu quả kinh tế dự kiến từ Dự án:
 - + Doanh thu dự kiến: 536,5 tỷ đồng
 - + Lợi nhuận dự kiến: 76,2 tỷ đồng

Công tác thi công xây lắp công trình:

- Tập trung triển khai thi công các công trình chuyển tiếp năm 2020 gồm các công trình:
 - + Tổ hợp Lọc Hóa Dầu Miền Nam.
 - + Khu nhà ở liền kề Thạch Bàn.
- Các công trình ký hợp đồng trong năm 2021 gồm:
 - + Thi công hạ tầng, nhà liền kề khu A khu đô thị An Vân Dương.
 - + Thi công hạ tầng, nhà liền kề, biệt thự khu E khu đô thị An Vân Dương.

Công tác sản xuất VLXD:

Đã hoàn thành đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất Bê tông tại Thừa Thiên Huế do Công ty Cổ phần VLXD BGI (Công ty Con của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI) làm chủ đầu tư và bắt đầu cung cấp sản phẩm ra thị trường từ tháng 3/2021.

Công tác sản xuất kinh doanh khác:

Tổ chức kinh doanh diện tích các sàn văn phòng thương mại dịch vụ đảm bảo lấp đầy diện tích cho thuê.

4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ là Tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Stanley Brothers đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI cũng như lĩnh vực sản xuất kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI được xây dựng dựa trên tiềm lực thực tế của Công ty và tiềm năng tăng trưởng của ngành bất động sản.

Tuy nhiên, với tình hình diễn biến phức tạp của dịch Covid-19, kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2021 là một thách thức lớn đối với Ban Lãnh đạo của Công ty và toàn thể Cán bộ công nhân viên đòi hỏi Công ty cần phải có những biện pháp quản lý sát sao về mọi mặt để đạt được kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 02 năm 2002 và thay đổi lần thứ 20 ngày 04 tháng 02 năm 2021.

Đến thời điểm hiện tại, các quy định hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực

2. Thông tin về cổ đông lớn**Bảng 31: Danh sách cổ đông lớn tại ngày 19/05/2021**

STT	Họ và Tên	Năm sinh	Quốc tịch
1	Hoàng Trọng Đức	06/08/1975	Việt Nam
2	Nguyễn Đức Hùng	12/03/1980	Việt Nam
3	Vương Thị Minh Huệ	17/12/1985	Việt Nam
4	Lê Anh Tuấn	10/07/1984	Việt Nam

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

Bảng 32: Danh sách cổ đông lớn, người có liên quan của cổ đông lớn tính đến 19/05/2021

STT	Tên	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần nắm giữ	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu tại Công ty
		tại ngày trở thành cổ đông lớn			tại ngày 19/05/2021			dự kiến sau phát hành		
1.	Hoàng Trọng Đức	7.080.703	7.080.703	29,48%	7.080.703	7.080.703	29,48%	14.161.406	14.161.406	29,48%
1.1	Nguyễn Thị Hoài Thu	1.181.544	1.181.544	4,92%	1.181.544	1.181.544	4,92%	2.363.088	2.363.088	4,92%
2	Nguyễn Đức Hùng	3.221.578	3.221.578	13,41%	3.221.578	3.221.578	13,41%	6.443.156	6.443.156	13,41%
3	Vương Thị Minh Huế	1.602.717	1.602.717	6,67%	1.602.717	1.602.717	6,67%	3.205.434	3.205.434	6,67%
4	Lê Anh Tuấn	1.309.919	1.309.919	5,45%	1.309.919	1.309.919	5,45%	2.619.838	2.619.838	5,45%

Nguồn: Công ty

Giao dịch đang thực hiện với bên có liên quan của Cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông: Không có

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

3.1 Hội đồng quản trị

Cơ cấu HĐQT ở thời điểm hiện tại như sau:

Họ và tên	Chức danh
Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Thành Công	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Anh Tú	Thành viên HĐQT

3.1.1 Chủ tịch HĐQT – Hoàng Trọng Đức

- Họ và tên: Hoàng Trọng Đức
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 06/8/1975
- Nơi sinh: Đông Hưng, Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Số 32, Vạn Phúc, Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội
- Số CMND: 017075000005 Nơi cấp: Cục CS ĐLQL cư trú Ngày cấp: 16/4/2018
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần tập đoàn IUC;
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vimenco;
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 11;
 - + Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Xây dựng Hiệp Xuân;
 - + Giám đốc Công ty TNHH Thiết kế, Kiến trúc và Thương mại Bằng Lăng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
1995-1996	Chuyên viên	Chuyên viên kế toán Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam
1997-1998	Chuyên viên	Chuyên viên kế toán Công ty Vinaconex2
1999-2002	Kế toán trưởng	Kế toán trưởng Công ty Vinaconex10
2002-2005	Kế toán trưởng	Kế toán trưởng BQL dự án mở rộng QL6 HDD Tổng công ty Vinaconex
2005-2011	Kế toán trưởng	Kế toán trưởng BQLDA đầu tư XD đường Láng – Hòa Lạc Tổng công ty Vinaconex

2011-2017	Tổng giám đốc	Tổng giám đốc Công ty tài chính cổ phần Vinaconex – Viettel
2014-10/2020	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
2015 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vina 11
3/2019 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần VIMECO
3/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH Xây dựng Hiệp Xuân
3/2020 đến nay	Giám đốc	Công ty TNHH Thiết kế, kiến trúc và thương mại Bằng Lăng
10/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
2017 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 7.080.703 cổ phần, chiếm 29,48% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: 1.181.544 cổ phần, 4,92% chiếm vốn điều lệ

Tên cá nhân/ tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
Nguyễn Thị Hoài Thu	013324439 cấp ngày 26/03/2019 tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH	1.181.544	4.92%	Vợ
Hoàng Anh Tú	013210528 cấp ngày 10/07/2009 tại CA TP Hà Nội	-	-	Em trai

- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên từ năm 2019 đến nay.

Họ và tên (đvt: đồng)	2019	2020	6 tháng 2021
Hoàng Trọng Đức	755.277.164	656.496.800	341.978.400

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức phát hành: Không

3.1.2 Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc - Nguyễn Xuân Sơn

- Họ và tên: Nguyễn Xuân Sơn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 7/10/1963
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Căn hộ 6, tầng 1&2 chung cư A14, TDP Hoàng Quốc Việt 1, phường Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

- Số CMND: 038063007414 Nơi cấp: Cục CS ĐLQL cư trú Ngày cấp: 09/08/2019
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư địa chất công trình
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Tổng giám đốc Công ty cổ phần xây dựng BGI; Thành viên HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng BGI
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
1986-2007	Cán bộ	Viện thiết kế công nghiệp – Bộ xây dựng, nay là công ty cổ phần tư vấn XDCN và đô thị Việt Nam
2007-2012	Phó giám đốc	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
2012-2017	Giám đốc, thành viên HĐQT	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
2017 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
8/2020 đến nay	Tổng giám đốc	Công ty cổ phần xây dựng BGI
5/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên (đvt: đồng)	2019	2020	6 tháng 2021
Nguyễn Xuân Sơn	609.866.155	362.637.000	30.000.000

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức phát hành: Không

3.1.3 Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Bùi Việt Anh

- Họ và tên: Bùi Việt Anh
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/12/1978
- Nơi sinh: Hải Dương
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tổ 5, Cụm 1, Nhật Tân, Tây Hồ, Hà Nội
- Số CMND: 011938367 Nơi cấp: CA Hà Nội Ngày cấp: 22/11/2011
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI;
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn IUC;
 - + Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng BGI
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
11/2001-2/2007	Cán bộ kỹ thuật	Công ty cổ phần xây dựng số 3 (Nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kong)
2/2007-8/2007	Phó Trưởng phòng	Công ty cổ phần xây dựng số 3
9/2007-3/2010	Phó trưởng phòng, trưởng BQLDA	Công ty cổ phần xây dựng số 3
4/2010-4/2012	Phó trưởng phòng	Công ty cổ phần xây dựng số 3
5/2012-3/2019	Phó Tổng GD	Công ty cổ phần xây dựng số 3
4/2019 đến nay	Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
9/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI
10/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
8/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần xây dựng BGI
3/2021 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên

Họ và tên (đvt: đồng)	2019	2020	6 tháng 2021
Bùi Việt Anh	447.904.800	590.973.200	286.921.084

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức phát hành: Không

3.1.4 Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc – Hoàng Anh Tú

- Họ và tên: Hoàng Anh Tú
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 06/04/1977
- Nơi sinh: Đông Hưng, Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam

- Địa chỉ thường trú: Số 4, ngách 342/23 Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Số CMND: 013210528 Nơi cấp: CA Hà Nội Ngày cấp: 10/07/2009
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Gilenco
 - + Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng BGI
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
1/2003-12/2006	Chuyên viên kế toán	Công ty Cổ phần Xây dựng số 10
1/2007-4/2007	Trưởng phòng kế toán	Công ty Cổ phần Xây dựng số 10
5/2007-1/2010	Trưởng phòng Tài chính - Kế toán	Công ty cổ phần đầu tư phát triển giao thông Vinaconex39
1/2010-12/2010	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex PVC
12/2010-7/2012	Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex PVC
7/2012- 6/2019	Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gilenco
2019 đến nay	Phó Tổng giám đốc	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
4/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
8/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty CP Xây dựng BGI
2021 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm % vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: 7.080.703 cổ phần chiếm 29,48% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:

Tên cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
Hoàng Trọng Đức	Số CMND/CCCD: 017075000005 cấp ngày 16/04/2018 tại Cục CS ĐKQL CT và DLQG về DC	7.080.703	29,48%	Anh ruột

Nguyễn Thị Hoài Thu	013324439 cấp ngày 26/03/2019 tại Cục CS QLHC về TTXH	1.181.544	4,92%	Chị dâu
---------------------	---	-----------	-------	---------

- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên (đvt: đồng)	2019	2020	6 tháng 2021
Hoàng Anh Tú	298.546.210	525.666.000	256.941.484

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức phát hành: Không

3.1.5 Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc - Nguyễn Thành Công

- Họ và tên: Nguyễn Thành Công
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 30/4/1975
- Nơi sinh: Hải Dương
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: P11.5 chung cư 16B Nguyễn Thái Học, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội
- Số CMND: 030075003265 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH Ngày cấp: 15/8/2019
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI
 - + Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
1997-2003	Phó phòng thiết kế	Công ty TVXD Thăng Long
2003-2008	Phó Tổng giám đốc	Công ty Cổ phần CG6 Thăng Long
2011-2015	Phó giám đốc	Công ty Cổ phần phát triển Đại Dương
2015-3/2018	Giám đốc đầu tư	Công ty cổ phần châu Á – Thái Bình Dương
	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc	Công ty Cổ phần tư vấn Thăng Long Vàng
04/2018 - 04/2018	Trợ lý chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần xây dựng số 7
05/2018 - 02/2019	Trợ lý chủ tịch HĐQT	Công ty cổ phần xây dựng số 3 nay là Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kong
03/2019 - 03/2019	Trưởng ban Đầu tư	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
04/2019 - 09/2019	Phó Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
5/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI

10/2020 đến nay	Phó Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
10/2020 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	Công ty cổ phần Tập đoàn IUC
3/2021 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên (đvt: đồng)	2019	2020	6 tháng 2021
Nguyễn Thành Công	443.969.227	362.663.000	16.935.484

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức phát hành: Không

3.2 Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát của công ty gồm các thành viên sau:

Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng BKS
Ông Khúc Ngọc Thành	Thành viên BKS
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên BS

3.2.1 Ông Nguyễn Doãn Dũng – Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Doãn Dũng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/01/1977
- Nơi sinh: Nghi Hải, Cửa Lò, Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Căn hộ 828 Toà HH3C Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP Hà Nội
- Số CMND: 040077000055 Nơi cấp: Cục CS ĐLQL cư trú Ngày cấp: 27/04/2014
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kế toán, Cử nhân Tài chính kế toán
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
-----------	---------	-----------------

04/2002 - 03/2005	Nhân viên; Phó phòng	Công ty Xuất nhập khẩu Thủy sản Nghệ An
04/2005 - 09/2006	Chuyên viên; Phó phòng	Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn (Tổng công ty Vinaconex)
10/2006 - 03/2014	Chuyên viên	Tổng công ty Vinaconex
	Tổ trưởng	Ban QLDA đường Láng – Hoà Lạc thuộc Tổng công ty Vinaconex
03/2014- 04/2018	Chuyên viên, Trợ lý	Ban Quản lý và Giám sát ĐTTC; Ban kiểm soát Tổng công ty Vinaconex
2017 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát	Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
05/2018 – nay	Kế toán trưởng	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: 327 cổ phần, chiếm 0,001% vốn điều lệ

Tên cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
Cao Thị Vân	Số 038188014745 cấp ngày 07/11/2019 tại Cục CS QLHC về TTXH	327	0,001%	Vợ

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên (đvt: đồng)	2019	2020	6 tháng 2021
Nguyễn Doãn Dũng	21.000.000	42.000.000	21.000.000

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức phát hành: Không

3.2.2 Ông Nguyễn Hùng Cường - Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Hùng Cường
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 24/01/1976
- Nơi sinh: Thanh Chương, Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Khu Vũ Thượng, phường Ái Quốc, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- Số CMND: 040076000421 Nơi cấp: Cục CS ĐLQL cư trú Ngày cấp: 20/03/2017
- Trình độ văn hóa: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
09/2002 - 09/2005	Nhân viên thị trường	Công ty gạch Đồng Tâm Long An – chi nhánh Hà Nội
10/2005 - 04/2009	Thành viên Ban kiểm soát, Chuyên viên pháp lý	Công ty Vinaconex 11
05/2009-10/2014	Thành viên Ban kiểm soát, Phó Trưởng phòng TCHC	Công ty Vinaconex Hải Dương
11/2014 - 2/2019	Trưởng phòng TCHC	Công ty Tập đoàn IUC
01/2020 - 9/2020	Chuyên viên pháp lý	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương
3/2021 đến nay	Thành viên Ban Kiểm soát	Công ty Cổ phần tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên (đvt: đồng)	2019	2020	6 tháng 2021
Nguyễn Hùng Cường	0	0	6.774.194

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức phát hành: Không

3.2.3 Thành viên Ban kiểm soát - Khúc Ngọc Thành

- Họ và tên: Khúc Ngọc Thành
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/12/1982
- Nơi sinh: Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 11A ngõ 125 Bùi Xương Trạch, Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội
- Số CMND: 013305579 Nơi cấp: CA Hà Nội Ngày cấp: 17/05/2010
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên BKS kiêm Trưởng tiểu ban kinh doanh.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2005 - 2009	Trưởng nhóm kiểm toán	Công ty Trách nhiệm hữu hạn kiểm toán và tư vấn Thăng Long
2009 - 2018	Ban đầu tư	Tổng Công ty Viễn thông Toàn Cầu
2018 - 2020	Bộ phận kiểm soát nội bộ	Công ty CP Tập đoàn IUC
2020- nay	Trưởng Tiểu ban Kinh doanh	Công ty CP Tập đoàn BGI
3/2021 đến nay	Thành viên BKS	Công ty CP Tập đoàn BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 1.155.000 cổ phần, chiếm 4,81% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên (đvt: đồng)	2019	2020	6 tháng 2021
Khúc Ngọc Thành	0	0	6.774.194

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức phát hành: Không

3.3 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng giám đốc hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực Xây dựng, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Công	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Trung	Kế toán Trưởng

3.3.1 Tổng Giám đốc - Bùi Việt Anh

Thông tin như đã nêu tại mục 3.1.3

3.3.2 Phó Tổng Giám đốc - Nguyễn Xuân Sơn,

Thông tin như đã nêu tại mục 3.1.2

3.3.3 Phó Tổng Giám đốc - Nguyễn Thành Công

Thông tin như đã nêu tại mục 3.1.5

3.3.4 Phó Tổng Giám đốc - Hoàng Anh Tú

Thông tin như đã nêu tại mục 3.1.4

3.3.5 Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính - Nguyễn Đức Hùng

- Họ và tên: Nguyễn Đức Hùng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 12/03/1980
- Nơi sinh: Ý Yên, Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: Tòa nhà Hanoi Center Point, 27 Lê Văn Lương, Hà Nội
- Số CMND: 162329118 Nơi cấp: CA Nam Định Ngày cấp: 17/07/2013
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng BGI;
 - + Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng BGI
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
10/2003 – 04/2007	Cán bộ nghiên cứu; ủy viên BCH Chi đoàn	Viện Khoa học Lao động & Xã hội – Bộ Lao động.
05/2007 - 08/2007	Chuyên viên thẩm định; Bí thư Chi đoàn	Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Nam Định
09/2007 - 02/2009	Tổ trưởng Tổ Thẩm định độc lập; Bí thư Chi đoàn	Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Nam Định
03/2009 - 03/2010	Phó phòng Thẩm định và Quản trị rủi ro; Bí thư Chi đoàn	Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Nam Định
04/2010 - 03/2014	Cán bộ tín dụng	Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel
04/2014 – 10/2014	Phó Giám đốc Ban Tín dụng, Chi ủy viên	Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel
11/2014 – 6/2017	Giám đốc Ban Tín dụng, Chi ủy viên	Công ty Tài chính CP Vinaconex – Viettel (từ tháng 3 năm 2017, Công ty sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội).
11/2017- nay	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính	Công ty CP Xây dựng số 7 nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI
9/2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI

8/2020 đến nay	Thành viên HĐQT	Công ty CP Xây dựng BGI
----------------	-----------------	-------------------------

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 3.221.578 Cổ phần, chiếm 13,41% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không
- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

Họ và tên (đvt: đồng)	2019	2020	6 tháng 2021
Nguyễn Đức Hùng	577.014.427	362.663.000	240.006.000

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức phát hành: Không

4 Kế toán trưởng - Trần Quang Trung

- Họ và tên: Trần Quang Trung
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28/04/1976
- Nơi sinh: Lộc Vượng, thành phố Nam Định, Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 29 ngõ 30 phố Phan Đình Giót, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội
- Số CMND: 011844353 Nơi cấp: 011844353 Ngày cấp: 17/05/2007
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh doanh và Quản lý
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty cổ phần xây dựng BGI
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
07/2000 - 03/2007	Chuyên viên Phòng Tài chính Kế toán	Công ty cổ phần xây dựng số 7
03/2007 - 03/2018	Phó Tài chính Kế toán	Công ty cổ phần xây dựng số 7
03/2018 đến nay	Kế toán trưởng	Công ty cổ phần tập đoàn BGI
08/2020 đến nay	Kế toán trưởng	Công ty cổ phần xây dựng BGI

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân trong tổ chức phát hành:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của người có liên quan: 1.501 cổ phần, % chiếm vốn điều lệ

Họ và tên	Số CMND/CCCD	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Mối quan hệ
Trần Thị Thanh Nhân	012983049 cấp ngày 01/06/2007 tại CA Hà Nội	1.501	0,006%	Vợ

- Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành: Thù lao theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên, chi tiết từ 2019 đến nay

Họ và tên (đvt: đồng)	2019	2020	6 tháng 2021
Trần Quang Trung	527.047.645	499.937.000	179.994.000

- Lợi ích liên quan với lợi ích tổ chức phát hành: Không

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá cổ phiếu

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:

24.022.639 cổ phiếu (*Bằng chữ: Hai mươi tư triệu, không trăm hai mươi hai nghìn, sáu trăm ba mươi chín đồng*).

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

240.226.390.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi tỷ, hai trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm chín mươi nghìn đồng*).

5. Giá chào bán dự kiến:

10.000 đồng/cổ phiếu (*Bằng chữ: Mười nghìn đồng/Cổ phiếu*)

6. Phương pháp tính giá

Công ty sử dụng kết hợp các phương pháp giá trị sổ sách (BV) và Giá thị trường (P) để làm cơ sở xác định giá chào bán cổ phiếu:

- Giá trị sổ sách của Công ty theo Báo cáo kiểm toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020 là

$$\frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{26.364.453.520 - 1.469.932.356}{24.022.639} = 10.818 \text{ đồng}$$

- Giá trị sổ sách của Công ty theo Báo cáo kiểm toán riêng tại ngày 31/12/2020 là

$$= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{260.405.851.829}{24.022.639} = 10.840 \text{ đồng}$$

- Giá trị thị trường giao dịch của cổ phiếu VC7 bình quân 60 phiên gần nhất (từ ngày 19/03/2021 đến ngày 15/06/2021) là 14.933 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, đồng thời để khuyến khích cổ

đồng gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty nên Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua mức giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính gần nhất và thấp hơn so với bình quân giá đóng cửa 60 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu VC7.

7. Phương thức phân phối

Cổ phiếu sẽ được chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua với tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phiếu là 1:1, cụ thể như sau:

- Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được quyền mua 01 cổ phiếu mới.
- Trường hợp cổ đông đã lưu ký, Công ty sẽ phối hợp với VSD phân phối và thông báo quyền mua cho các cổ đông thông qua các Công ty chứng khoán – thành viên lưu ký của VSD.
- Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.
- Cổ đông sở hữu quyền mua cổ phiếu có thể chuyển nhượng 01 lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu.
- Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền mua và tự thanh toán tiền chuyển nhượng.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Thông báo phát hành và đảm bảo thời gian đăng ký và nộp tiền mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 ngày (Hai mươi ngày) theo đúng quy định của Pháp luật. Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định.

Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phiếu tại các thành viên lưu ký: Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu mới phát hành tại thành viên lưu ký đó.

Đối với cổ đông chưa thực hiện lưu ký: thì việc đăng ký mua, chuyển nhượng quyền mua tại Trụ sở Công ty và nộp tiền mua cổ phiếu mới phát hành vào tài khoản phong tỏa của Công ty:

Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI

Số tài khoản: 45210000883843

Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Vạn Phúc Hà Nội

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến thực hiện trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Thời gian phát hành dự kiến: Trong 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực.

Lịch trình phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến như sau:

TT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện
1	Ngày Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1 đến T+3
3	Thông báo TTLKCK về ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền	T+1
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền	T+11
5	Công ty nhận danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán từ TTLKCK	T+14
6	Công ty gửi thông báo xác nhận Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán cho TTLKCK	T+15
7	Cổ đông chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu, nộp tiền mua cổ phần	T+15 đến T+35
8	TTLKCK gửi Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm	T+36 đến T+42
9	Thông báo xác nhận Danh sách người sở hữu đặt mua chứng khoán cho TTLKCK	T+43
10	HDQT phân phối số cổ phần không chào bán hết (nếu có)	T+43 đến T+50
11	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	T+51
12	Thực hiện đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	T+56
13	Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số lượng cổ phần chào bán thành công	T+61
14	Chính thức giao dịch cổ phiếu niêm yết bổ sung	T+67

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phiếu VC7 dự kiến cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, tùy vào tình hình thị trường và tình hình thực tế phát sinh, HDQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, đồng thời cũng đảm bảo đợt chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định của pháp luật hiện hành

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

Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần cho người khác theo giá thoả thuận

của hai bên và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển nhượng cho người thứ 3); Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được thực hiện quyền mua là cổ phần phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng;

Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng không thực hiện quyền mua nêu trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI

Số tài khoản: 45210000883843

Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vạn Phúc Hà Nội

12. Hủy bỏ đợt chào bán

- Đợt chào bán bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư không đạt tối thiểu 21.620.375 cổ phiếu – chiếm tỷ lệ 90 % tổng số cổ phiếu phát hành.
- Trong trường hợp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước quyết định hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp và thu hồi chứng khoán đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ.
- Phương thức thu hồi và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư: Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện hoàn trả theo phương thức tương ứng với phương thức nhà đầu tư đăng ký mua và nộp tiền.

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

Theo quy định Pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50% vốn điều lệ.

Tính đến thời điểm ngày 29/09/2021 thì tỷ lệ sở hữu của Cổ đông nước ngoài tại Công ty chiếm 0,05% tổng số cổ phần của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết thực hiện chào bán đáp ứng đúng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty, không thực hiện phân phối cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư nước ngoài.

14. Các loại thuế có liên quan

14.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công

ty là 20% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác như: Thuế tài nguyên, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân... Công ty đã thực hiện theo đúng các quy định hiện hành tại Việt Nam. Quyết toán thuế sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

14.2. Thuế liên quan đến nhà đầu tư, cổ đông của Công ty

Đối với nhà đầu tư cá nhân

Theo quy định tại Điều 3, Luật Thuế Thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13, ban hành ngày 22/11/2012 và Điều 3, Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ban hành ngày 27/06/2013 của Chính phủ, các khoản thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - + Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - + Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
 - + Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Kỳ tính thuế:

- Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
- Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Đối với nhà đầu tư tổ chức

- Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- + *Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ*

việc nắm giữ trái phiếu.

+ Thuế suất = Thuế suất thuế TNDN của tổ chức đầu tư.

- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ bán CP = 0,1% x Tổng giá trị CP bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng

- Thu nhập từ cổ tức: Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

15. Thông tin về các cam kết

Công ty cam kết sẽ tiến hành đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phần phát hành thêm trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

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

Không có.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI số 05-2021 NQ/ĐHĐCĐ ngày 19/03/2021, số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng đầu tư xây dựng Dự án Dự án Chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc Khu A-Đô thị mới An Vân Dương, cụ thể như sau:

Tên dự án	Tổng mức đầu tư (đồng)	Giá trị sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
Dự án Chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc Khu A-Đô thị mới An Vân Dương	630.483.240.000	240.226.390.000	Quý IV/2021
Tổng	630.483.240.000	240.226.390.000	

Nguồn: Công ty

2. Phương án khả thi

2.1. Giới thiệu chung về Dự án

- Tên dự án: Dự án Chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc Khu A - Đô thị mới An Vân Dương
- Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Đầu tư NEWLINE
- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn IUC – Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 (tiền thân của BGI).
- Đơn vị thực hiện: Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn IUC – Công ty Cổ phần Xây dựng số 7

(tiền thân của BGI).

- Cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án khả thi: Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế

2.2. Các nội dung chính về phương án khả thi dự án

2.2.1 Mục đích của dự án:

Thành phố Huế có vị trí trung tâm vùng Trung bộ về mặt vị trí địa lý và về mặt giao thông. Thành phố Huế có các tuyến quốc lộ chạy qua, ga đường sắt, và sân bay quốc tế Phú Bài là các cửa ngõ giao thông đối ngoại, không chỉ có ý nghĩa đối với tỉnh Thừa Thiên Huế mà còn có ý nghĩa giao thông quan trọng đối với toàn vùng Trung Bộ. Do vậy, Thành phố có nhiều thuận lợi về giao thông trong vai trò trung tâm giao thương, du lịch vùng Trung Bộ.

Theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Huế đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, trong đó xác định khu vực đô thị mới An Vân Dương là khu vực phát triển đô thị mới của thành phố. Để đạt được mục tiêu chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng và các diện tích đất nông nghiệp xen ghép trở thành đất ở đô thị trong giai đoạn 2020-2025 cần phải tiến hành đồng bộ các giải pháp, trong đó tập trung xây dựng hoàn chỉnh các khu chỉnh trang, các khu đô thị mới, các trung tâm thương mại dịch vụ lớn...

Nắm bắt được chủ trương kêu gọi đầu tư của thành phố Huế và nhu cầu thiết thực của người dân trên địa bàn khu vực nghiên cứu cùng với mong muốn đóng góp xây dựng Thành phố Huế ngày càng phát triển, theo hướng văn minh hiện đại.... Liên danh Công ty CP tập đoàn IUC và VC7 đề xuất đầu tư xây dựng Dự án: Chỉnh trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A – đô thị mới An Vân Dương.

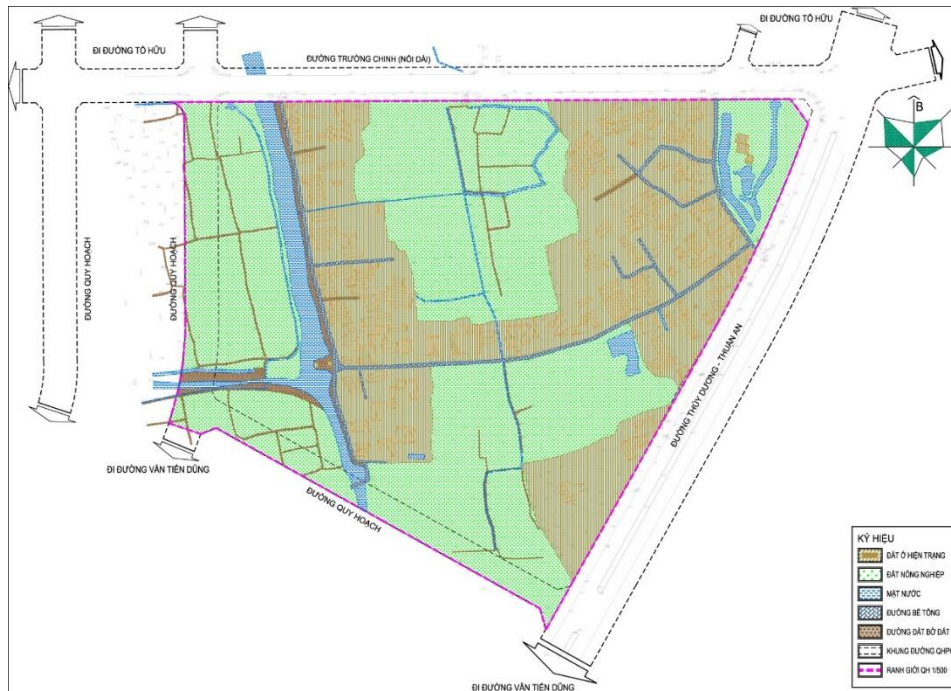
Đến nay Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư CTR11, CTR12 và LK10 – LK13, thuộc Khu A – Đô thị mới An Vân Dương được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt tại Quyết định số 2918/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 là cơ sở tiếp theo để thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định bao gồm: Xây dựng khu nhà ở mới hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; Tạo lập, bổ sung quỹ nhà ở phục vụ dân cư Thành phố và dân cư khu vực

Việc đầu tư xây dựng Dự án sẽ là một tầm nhìn đúng đắn góp phần thực hiện hóa việc phát triển đô thị trên địa bàn thành phố. Đây là một mô hình hoàn toàn phù hợp ở thành phố Huế và đã được thử nghiệm thành công ở nhiều nước trên thế giới và thủ đô Hà Nội. Bên cạnh đó, thành phố Huế đang trong giai đoạn từng bước hoàn việc di dời dân cư trong khu vực Hoàng Thành nên áp lực về nhu cầu nhà ở cũng như giảm tải áp lực hạ tầng của khu vực trung tâm là việc cần làm ngay từ bây giờ vì vậy việc kết hợp khu ở mới trong dự án cũng là cần thiết, vừa để đồng bộ quy hoạch hạ tầng xung quanh, nâng cao dân trí trong vùng vừa khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất, tạo nguồn thu cho Thành phố và cho Chủ đầu tư để thực hiện dự án.

2.2.2 Vị trí và quy mô của dự án:

Vị trí địa lý: xã Thanh Thủy, thị xã Hương Thủy và phường An Đông, thành phố Huế. Khu vực có vị trí thuận lợi về giao thông và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, có nhiều dự án đã

triển khai đầu tư xây dựng tại khu vực lân cận như The Manor Crown Huế, Dự án khu đô thị mới Phú Mỹ An,...



Tổng diện tích: 134.718,3 m²

Quy mô vốn đầu tư:

STT	Hạng mục	Vốn đầu tư (triệu đồng)
I.	Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng	52.989
II.	Chi phí xây dựng	434.541
	- Hạ tầng kỹ thuật	117.480
	- Xây dựng công trình	317.061
	- Xây dựng nhà Liên kê, biệt thự	7.243
III.	Chi phí quản lý dự án	17.512
IV.	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	17.512
V.	Chi phí khác	91.102
VI.	Chi phí dự phòng	52.989
	Tổng mức đầu tư	630.480

Do đặc thù ngành bất động sản, Chủ đầu tư có thể thực hiện bán từng phần dự án theo tiến độ khiến cho dòng tiền thu được từ khách hàng là nguồn vốn tái đầu tư các giai đoạn sau của Dự án. Tổng vốn đầu tư được huy động từ các nguồn chính cụ thể: Nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn vay và nguồn vốn huy động từ dòng tiền dự án. Trong đó, Công ty hiện đang được Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Nam Định cấp hạn mức vay 197.000.000.000 đồng thực hiện triển khai dự án theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 116/2021/HĐTDTDH-

PN/SHB.115000

2.2.3. Hình thức đầu tư và quản lý thực hiện dự án

Hình thức đầu tư:

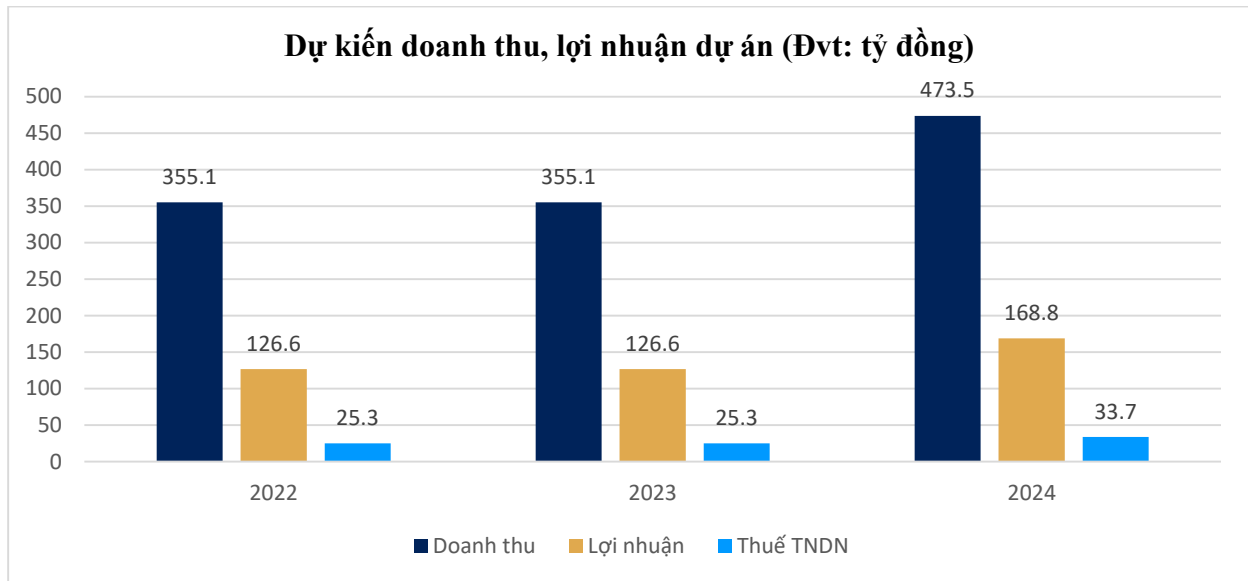
- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, Chủ đầu tư ứng trước kinh phí đền bù GPMB của dự án và được trừ vào tiền sử dụng đất của dự án.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng sau khi được xây dựng hoàn chỉnh và Nhà đầu tư đã hoàn thành các trách nhiệm về tài chính và pháp lý sẽ bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý theo đúng quy định.
- Chủ đầu tư thực hiện dự án sẽ dùng quỹ đất được giao đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án một cách hoàn chỉnh sau đó sẽ phát triển kinh doanh nhà ở trên quỹ đất có hạ tầng.
- Trong trường hợp Chủ đầu tư cấp I có chuyển nhượng các diện tích đất cho nhà đầu tư thứ phát thì trong quá trình thực hiện triển khai Nhà đầu tư thứ phát sẽ phải thực hiện theo quy định của pháp luật và đảm bảo theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Hình thức quản lý thực hiện dự án

- Hình thức quản lý, thực hiện dự án: Chủ đầu tư là Liên danh Công ty cổ phần Tập đoàn IUC và BGI trực tiếp quản lý, thực hiện và khai thác dự án.
- Chủ đầu tư sẽ thực hiện đầu tư, quản lý kinh doanh dự án theo quy chế quản lý đầu tư xây dựng và các quy định khác liên quan hiện hành. Nội dung triển khai thực hiện đầu tư, tiến độ thực hiện các hạng mục công trình, các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật được thực hiện theo Quyết định chấp thuận đầu tư của cấp có thẩm quyền. Phối hợp vốn vay, vốn huy động, vốn tự có theo quy định để thực hiện dự án nhằm đảm bảo hiệu quả cho các nguồn vốn và đồng thời xây dựng giá thành sản phẩm kinh doanh phù hợp có sức cạnh tranh và hấp dẫn trên thị trường. Đảm bảo mục tiêu phát triển dự án và sản xuất kinh doanh, phục vụ nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng khách hàng.
- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý công trình về mọi mặt chất lượng, kỹ thuật, tiến độ, an toàn và vệ sinh môi trường, bắt đầu từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư cho đến khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào khai thác sử dụng theo Nghị định số 42/2017/NĐ-CP, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

2.2.4. Hiệu quả Dự án

Hiệu quả kinh tế



Nguồn: Công ty

Một số chỉ tiêu tài chính đánh giá hiệu quả kinh tế của Dự án:

STT	Khoản mục	Đơn vị	Giá trị
1	Tổng doanh thu dự kiến	Đồng	1.183.841.088.640
2	Chi phí đầu tư	Đồng	745.672.947.420
3	Lãi vay	Đồng	70.883.755.349
4	Lợi nhuận trước thuế và lãi vay	Đồng	420.785.239.505
5	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	336.628.191.605
6	NPV	Đồng	171.946.802.562
7	IRR	%	66

Nguồn: Công ty

Hiệu quả xã hội

Về hạ tầng cơ sở: Việc triển khai dự án giúp nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất của thành phố, xây dựng một cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, bàn giao cho thành phố quản lý, khai thác, vận hành.

Về lao động, việc làm: Trong quá trình thực hiện xây dựng và vận hành, dự án sẽ mang đến cơ hội việc làm cho hàng trăm lao động trên địa bàn thành phố Huế và mang lại nguồn thu lớn cho các lao động dịch vụ thương mại trong khu vực.

Về cảnh quan: Dự án sau khi hoàn thành sẽ góp phần tạo dựng một hình ảnh thành phố Huế hiện đại, phù hợp với các nhu cầu trong thời đại mới.

3. Thông tin về tình hình triển khai Dự án

3.1 Hồ sơ pháp lý của Dự án

Dự án chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc Khu A – Đô thị mới An Vân Dương (“Dự án”) được thực hiện theo hình thức Đấu thầu công khai theo quy định của Luật đấu thầu và Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020, (chi tiết quy trình đấu thầu tại điều 46 Nghị định 25/2020/NĐ-CP) do đó hồ sơ pháp lý theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền của dự án cụ thể bao gồm: Quyết định phê duyệt danh mục dự án, Quyết

định trúng thầu sơ tuyển, Quyết định trúng thầu thực hiện dự án, Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất giữa Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế với Nhà đầu tư và các tài liệu khác liên quan trong quá trình thực hiện đấu thầu.

Hồ sơ pháp lý chi tiết của dự án bao gồm:

- Quyết định số 2918/QĐ-UBND ngày 14/12/2018 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư CTR11, CTR12 và LK10 ~ LK13, thuộc khu A – Đô thị mới An Vân Dương;
- Quyết định số 2686/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Chính trang khi dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A – Đô thị mới An Vân Dương;
- Thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư số 1500/TB-BQLKV ngày 26/10/2020 của Ban quản lý khu vực phát triển đô thị về thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc khu A – Đô thị mới An Vân Dương;
- Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất chính trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc khu A – Đô thị mới An Vân Dương, Địa điểm: Phường An Đông, Thành phố Huế và Xã Thủy Thanh, Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế số 01/2020/HDDA được ký kết giữa Sở xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế với Nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC – Công ty Cổ phần Xây dựng số 7 ngày 09/12/2020;
- Hợp đồng cấp bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội số 200/2021/HĐCBL-PN/SHB.115000 chi nhánh Nam Định cấp hạn mức bảo lãnh 15.610.000.000 đồng để thực hiện Dự án.
- Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 116/2021/HĐTDTDH-PN/SHB.115000 ngày 23/03/2021 về việc cấp hạn mức cho vay 197 tỷ đồng để thực hiện dự án.
- Trung tâm phát triển quỹ đất của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Huế đã có công văn số 1644/TTPTQĐ- GPMB ngày 20/05/2021 về việc hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng dự án Chính trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A – Đô thị mới An Vân Dương.

3.2 Tiến độ thực hiện dự án hiện nay

Tiến độ dự án: Hiện nay dự án đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, nộp 05 tỷ tiền ngân sách nhà nước (M3) bằng số tiền được đề xuất trong hồ sơ dự thầu cho cơ quan quản lý Nhà nước có chức năng và đáp ứng đúng tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng với Sở xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế (“Hợp đồng”), chi trả hơn 12 tỷ đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất để thực hiện chi trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư, đáp ứng đủ điều kiện nhận bàn giao đất để thực hiện dự án theo quy định của Hợp đồng. Ngày 08/05/2021, Công ty đã thực hiện nộp hồ sơ thẩm định giao đất và điều kiện bàn giao đất tại Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế, hiện đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục để được giao đất và thực hiện nộp tiền sử dụng đất sau khi được UBND tỉnh phê duyệt. Ngày 18/08/2021, Công ty đã nhận được công văn của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thực hiện các nội dung thúc đẩy tiến độ dự án thuộc danh mục các dự án trọng điểm đơn đốc tiến độ để khởi công năm 2021. Sau khi thực hiện bàn

giao đất, Công ty thực hiện khởi công xây dựng. Công ty đã thực hiện quỹ tôn đảm bảo an toàn cho phạm vi dự án.

Hình 5: Một số hình ảnh về Dự án hiện nay



Bảng 33: Tiến độ thực hiện dự án hiện tại

STT	Hạng mục dự án	Tình trạng triển khai	Thời gian dự kiến hoàn thành
1	Giải phóng mặt bằng dự án	Đã thực hiện	Đã hoàn thành
2	Rà phá bom mìn	Đã thực hiện	Đã hoàn thành
3	Thi công hạ tầng kỹ thuật dự án		
2.1	<i>Gói thầu San nền; Giao thông; Thoát nước mưa; Thoát nước thải</i>	Đạt 20%	Tháng 01/2022
2.2	<i>Gói thầu đường dây trung áp và Trạm biến áp</i>	Đã thực hiện	Đã hoàn thành
2.3	<i>Gói thầu cấp nước, điện hạ thế, điện chiếu sáng và hệ thống thông tin liên lạc</i>	Chưa thực hiện	Tháng 05/2022
3	Thi công xây dựng nhà thấp tầng		
3.1	<i>Thi công hạng mục cọc ép bê tông dự ứng lực</i>	Đạt 50%	Tháng 10/2021
3.2	<i>Thi công xây dựng nhà mẫu</i>	Đạt 20%	Tháng 10/2021
3.3	<i>Thi công xây dựng các khu nhà thấp tầng</i>	Chưa thực hiện	Tháng 12/2022
4	Thi công cảnh quan cây xanh khu vực dự án	Chưa thực hiện	Tháng 06/2022

Nguồn: BGI

3.3. Tình hình thu xếp vốn đối với Dự án

Bảng: Tình hình thu xếp vốn dự kiến

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Giá trị
1	Tổng mức vốn đầu tư dự kiến	630.483.240.000
2	Cơ cấu vốn đầu tư	630.483.240.000

2.1	Vốn tự có	252.193.296.000
2.2	Vốn vay	197.000.000.000
2.3	Vốn huy động khác Cụ thể: Vốn huy động từ khách hàng trong thời gian xây dựng	181.289.944.000
Tổng cộng		630.483.240.000

Nguồn: BGI

3.4 Đánh giá về tình hình thực tế triển khai Dự án

Về hồ sơ pháp lý: Dự án đã có quyết định trúng thầu và đã được công bố đầy đủ trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định mang tên Liên danh, xác định đầy đủ nghĩa vụ và quyền lợi của Chủ đầu tư thực hiện dự án (để thay thế các nội dung liên quan đến Giấy chứng nhận đầu tư). Dự án đã được Chủ đầu tư ký hợp đồng thực hiện dự án với Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Thừa Thiên Huế do Sở Xây dựng đại diện đảm bảo Chủ đầu tư thực hiện Xây dựng công trình của dự án. Dự án đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng theo xác nhận của Trung tâm phát triển quỹ đất trên cơ sở đó thực hiện công tác Bàn giao đất và mặt bằng để Chủ đầu tư thực hiện dự án. Như vậy, về hồ sơ pháp lý Dự án đã đủ các thủ tục và điều kiện pháp lý để Chủ đầu tư thực hiện dự án.

Về phương án thi công: Hiện tại Công ty đang tiến hành lựa chọn nhà thầu thi công các gói thầu Hạ tầng kỹ thuật, gói thầu cọc, gói thầu cây xanh, gói thầu xây lắp nhà,...

Về kế hoạch thực hiện dự án và phương án tài chính: Theo tiến độ công việc thực hiện dự kiến trong tháng 10/2021, Chủ đầu tư sẽ thực hiện nhận bàn giao mặt bằng và tiến hành thực hiện dự án.

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

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán, BGI sẽ sử dụng đầu tư thực hiện dự án chỉnh trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép, thuộc khu A – Đô thị mới An Vân Dương, cụ thể như sau:

Bảng: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Thời gian giải ngân dự kiến	Giá trị (đồng)
1	Thi công hạ tầng kỹ thuật	T10/2021	90.000.000.000
	- Thanh toán cho đơn vị thầu (*)	T10/2021	90.000.000.000
2	Xây dựng công trình liên kề, biệt thự	T12/2021	150.226.390.000
	- Thanh toán cho đơn vị thầu (*)	T12/2021	150.226.390.000
Tổng cộng			240.226.390.000

Nguồn: BGI

(*) Hiện nay Dự án đang trong quá trình thẩm tra và thực hiện đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư, các gói thầu gồm: Gói thầu Hạ tầng kỹ thuật, gói thầu cọc, gói thầu cây xanh, gói thầu xây lắp nhà...

Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng với mục đích thu hút được số tiền tối thiểu là 216.203.751.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm mười sáu tỷ, hai trăm linh ba triệu, bảy trăm năm mươi một nghìn đồng*) tương đương 90% tổng giá trị cổ phiếu phát hành. Trong trường hợp số vốn huy động không đủ sử dụng cho toàn bộ mục đích nêu trên, hạng mục thi công hạ tầng kỹ thuật sẽ được ưu tiên thực hiện trước. Sau khi thanh toán toàn bộ xong khoản mục thi công hạ tầng kỹ thuật, phần vốn còn lại sẽ được sử dụng cho hạng mục xây dựng công trình liền kề, biệt thự.

Phương án bù đắp nguồn vốn thiếu hụt dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án:

Phương án bù đắp nguồn vốn nếu dòng tiền huy động vốn từ đợt chào bán để thực hiện dự án chưa về theo đúng kế hoạch, đợt chào bán không thành công hoặc nguồn vốn huy động từ đợt chào bán thiếu hụt so với tổng số vốn huy động từ đợt chào bán dự kiến thì doanh nghiệp sẽ dùng vốn tự có, vốn huy động từ khách hàng và vốn vay ngân hàng để đảm bảo nguồn vốn cho dự án được triển khai theo đúng kế hoạch.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ : Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Số fax : (84-24) 2218 2954 Số điện thoại: (84-24) 3785 2069
Website : www.bgi.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 11 tòa nhà Sông Đà, số 165, đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội
Số fax : (84-24) 62 670 491/492/493 Số điện thoại: (84-24) 62 670 494
Website : www.vae.com.vn

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 14 tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội
Số fax : (84-24) 3868 9566/9588 Số điện thoại: (84-24) 3868 6248
Website : www.kiemtoanava.com.vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN STANLEY BROTHERS

Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà TNR, 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: +84 24 3377 6699 Fax: +84 24 3373 6699
Website: www.sbsi.vn

Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán ra công chúng

Với tư cách là tổ chức tư vấn phát hành, Công ty Cổ phần Chứng khoán Stanley Brothers đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng để đưa ra đánh giá về đợt chào bán, cụ thể như sau.

Cổ phiếu VC7 được nhà đầu tư đánh giá cao về năng lực hoạt động và tiềm năng phát triển. Khả năng thanh khoản cao cùng chính sách chia cổ tức đều đặn tạo sức hấp dẫn đối với cả nhà đầu tư cá nhân và nhà đầu tư tổ chức. Việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:1 nhằm huy động vốn đầu tư cho dự án có nhiều tiềm năng, gia tăng lợi ích cổ đông và kết quả hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp, chúng tôi tin tưởng đợt chào bán thành công theo đúng kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

XI. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- 2. Phụ lục II:** Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 05-2021 NQ/ĐHĐCĐ ngày 19/03/2021 thông qua phương án phát hành cổ phiếu.
Nghị quyết HĐQT số 19/2021/NQ-HĐQT thông qua việc điều chỉnh, bổ sung phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng ngày 21/06/2021
Nghị quyết HĐQT số 23/2021/NQ-HĐQT thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu số 23/2021/NQ-HĐQT ngày 21/06/2021
Nghị quyết HĐQT số 21/2021/NQ-HĐQT thông qua triển khai và kế hoạch chi tiết sử dụng vốn
Nghị quyết HĐQT số 25/2021/NQ-HĐQT triển khai niêm yết bổ sung cổ phiếu trên SGDCK ngày 21/06/2021
- 3. Phụ lục III:** Điều lệ công ty
- 4. Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, BCTC kiểm toán Công ty mẹ năm 2020, BCTC hợp nhất năm 2020, BCTC Công ty mẹ bán niên soát xét 2021, BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2021.
- 5. Phụ lục V:** Báo cáo sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất được kiểm toán
- 6. Phụ lục VI:** Các tài liệu pháp lý của dự án
- 7. Các phụ lục khác**

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 30 tháng 09 năm 2021

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



HOÀNG TRỌNG ĐỨC

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN QUANG TRUNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI VIỆT ANH

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
TỔNG GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN QUANG ANH

