

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**



**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, TP Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                            | <b>TRANG</b> |
|--------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC              | 02 - 03      |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                  | 04 - 05      |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG                 | 06 - 07      |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG | 08           |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG           | 09           |
| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG    | 10 - 39      |

2022  
CÔNG  
CH NHIỆ  
TOÁN  
VIỆT  
GIÁ

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Ông Hoàng Trọng Đức   | Chủ tịch                           |
| Ông Bùi Việt Anh      | Ủy viên                            |
| Ông Hoàng Anh Tú      | Ủy viên                            |
| Ông Nguyễn Thành Công | Ủy viên                            |
| Ông Nguyễn Cao Quý    | Ủy viên (Bỏ nhiệm ngày 7/4/2022)   |
| Ông Nguyễn Xuân Sơn   | Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 7/4/2022) |

#### Ban Tổng giám đốc

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Ông Bùi Việt Anh      | Tổng Giám đốc                                  |
| Ông Nguyễn Xuân Sơn   | Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 28/02/2023) |
| Ông Nguyễn Thành Công | Phó Tổng giám đốc                              |
| Ông Nguyễn Đức Hùng   | Phó Tổng giám đốc                              |
| Ông Hoàng Anh Tú      | Phó Tổng giám đốc                              |

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp,  
P. Cầu Diễn, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI



Hoàng Trọng Đức

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2023



Số: 2703.03 -23/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2023

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 15/3/2023, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến 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 31/12/2022, 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.



**Nguyễn Thị Hồng Vân**

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Phạm Thị Hiền**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2449-2023-034-1



Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    | <b>100</b> |             | <b>176.315.820.902</b> | <b>209.334.840.712</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>  | <b>110</b> | <b>V.1.</b> | <b>26.680.192.931</b>  | <b>59.479.141.516</b>  |
| 1. Tiền                                       | 111        |             | 26.680.192.931         | 11.479.141.516         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                 | 112        |             | -                      | 48.000.000.000         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>          | <b>120</b> |             | <b>-</b>               | <b>30.000.000.000</b>  |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn            | 123        | V.2.        | -                      | 30.000.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b> |             | <b>132.032.986.172</b> | <b>90.034.331.118</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 131        | V.3.        | 61.440.334.192         | 37.738.183.945         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 132        | V.4.        | 8.286.229.812          | 6.080.852.983          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 135        | V.5.        | 1.060.000.000          | 10.000.000.000         |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                     | 136        | V.6.        | 76.768.634.245         | 51.817.152.034         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 137        |             | (15.522.212.077)       | (15.601.857.844)       |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                       | <b>140</b> |             | <b>17.589.221.780</b>  | <b>28.379.742.667</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                               | 141        | V.8.        | 17.589.221.780         | 28.379.742.667         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>               | <b>150</b> |             | <b>13.420.019</b>      | <b>1.441.625.411</b>   |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ                    | 152        |             | -                      | 1.441.625.411          |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 153        | V.14.       | 13.420.019             | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     | <b>200</b> |             | <b>609.462.741.307</b> | <b>516.757.949.911</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>          | <b>210</b> |             | <b>240.050.840.000</b> | <b>150.000.000.000</b> |
| 1. Phải thu dài hạn khác                      | 216        | V.6.        | 240.050.840.000        | 150.000.000.000        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>15.695.213.399</b>  | <b>18.153.769.718</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 221        | V.10.       | 15.695.213.399         | 18.153.769.718         |
| - Nguyên giá                                  | 222        |             | 27.045.652.530         | 26.891.697.530         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223        |             | (11.350.439.131)       | (8.737.927.812)        |
| 2. Tài sản cố định vô hình                    | 227        | V.9.        | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                  | 228        |             | 516.767.278            | 516.767.278            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 229        |             | (516.767.278)          | (516.767.278)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>230</b> | V.11.       | <b>41.051.010.768</b>  | <b>43.301.268.348</b>  |
| - Nguyên giá                                  | 231        |             | 56.256.439.778         | 56.256.439.778         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 232        |             | (15.205.429.010)       | (12.955.171.430)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250</b> | <b>V.2.</b> | <b>312.665.677.140</b> | <b>305.302.911.845</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                     | 251        |             | 16.553.196.000         | 17.553.196.000         |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh    | 252        |             | 298.730.000.000        | 291.180.000.000        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 253        |             | 711.075.000            | 711.075.000            |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254        |             | (3.328.593.860)        | (4.141.359.155)        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>        | <b>270</b> |             | <b>785.778.562.209</b> | <b>726.092.790.623</b> |

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh  | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|------------------------|------------------------|
| <b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>                            | <b>300</b> |              | <b>268.692.489.799</b> | <b>215.246.634.237</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |              | <b>173.488.920.068</b> | <b>163.056.293.599</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | V.12.        | 50.847.167.546         | 25.043.396.857         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | V.13.        | 29.088.116.020         | 17.744.043.016         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313        | V.14.        | 775.429.007            | 6.538.202.282          |
| 4. Phải trả người lao động                      | 314        |              | 1.960.834.931          | 1.384.635.661          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        | V.15.        | 257.495.194            | 232.499.120            |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                       | 319        | V.16.        | 12.706.301.790         | 5.882.110.963          |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 320        | V.17.        | 73.552.366.488         | 105.354.253.817        |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 322        |              | 4.301.209.092          | 877.151.883            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |              | <b>95.203.569.731</b>  | <b>52.190.340.638</b>  |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                   | 331        | V.12.        | 17.036.249.729         | 17.036.249.729         |
| 2. Chi phí phải trả dài hạn                     |            | V.15.        | 39.295.320.002         | 29.754.090.909         |
| 3. Phải trả dài hạn khác                        | 337        | V.16.        | 2.000.000.000          | -                      |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 338        | V.17.        | 36.872.000.000         | 5.400.000.000          |
| <b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                         | <b>400</b> |              | <b>517.086.072.410</b> | <b>510.846.156.386</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.18.</b> | <b>517.086.072.410</b> | <b>510.846.156.386</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |              | 480.455.920.000        | 480.455.920.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |              | 480.455.920.000        | 480.455.920.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |              | 3.048.161.158          | 3.048.161.158          |
| 3. Cổ phiếu quỹ (*)                             | 415        |              | (3.141.000)            | (3.141.000)            |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |              | 7.724.293.614          | 7.724.293.614          |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 421        |              | 25.860.838.638         | 19.620.922.614         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |              | 14.715.691.961         | 9.231.458.057          |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |              | 11.145.146.677         | 10.389.464.557         |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |              | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>        | <b>440</b> |              | <b>785.778.562.209</b> | <b>726.092.790.623</b> |

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 02 - DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

| CHỈ TIÊU                                                            | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND |                  |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|------------------|
|                                                                     |       |             | Năm 2022         | Năm 2021         |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                           | 01    | VI.1.       | 241.386.394.692  | 92.398.416.968   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                     | 02    |             | -                | -                |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)          | 10    |             | 241.386.394.692  | 92.398.416.968   |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                 | 11    | VI.2.       | 208.847.115.450  | 88.532.681.626   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)         | 20    |             | 32.539.279.242   | 3.865.735.342    |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                    | 21    | VI.3.       | 2.516.848.369    | 1.527.537.045    |
| 7. Chi phí tài chính                                                | 22    | VI.4.       | 8.870.781.908    | 7.872.844.224    |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                           | 23    |             | 9.636.506.102    | 5.486.248.401    |
| 8. Chi phí bán hàng                                                 | 25    | VI.7.       | -                | 2.331.000        |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                     | 26    | VI.7.       | 14.841.254.905   | 13.188.385.013   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30    |             | 11.344.090.798   | (15.670.287.850) |
| 11. Thu nhập khác                                                   | 31    | VI.5.       | 421.919.625      | 31.104.845.207   |
| 12. Chi phí khác                                                    | 32    | VI.6.       | 620.863.746      | 956.958.254      |
| 13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)                                      | 40    |             | (198.944.121)    | 30.147.886.953   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                    | 50    |             | 11.145.146.677   | 14.477.599.103   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                    | 51    | VI.8.       | -                | 4.088.134.546    |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)          | 60    |             | 11.145.146.677   | 10.389.464.557   |

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                         | Mã số | Thuyết minh | Năm 2022          | Năm 2021          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                |       |             |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | 01    |             | 11.145.146.677    | 14.477.599.103    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |       |             |                   |                   |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    |             | 4.862.768.899     | 4.873.233.523     |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 03    |             | (892.411.062)     | (4.210.272.848)   |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 05    |             | (2.516.848.369)   | (2.938.594.138)   |
| - Chi phí lãi vay                                                                                | 06    |             | 9.636.506.102     | 5.486.248.401     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    |             | 22.235.162.247    | 17.688.214.041    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | (139.750.140.194) | (132.375.178.911) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    |             | 10.790.520.887    | (5.092.974.306)   |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 54.098.880.038    | (8.278.119.696)   |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14    |             | (7.632.996.120)   | (5.034.000.935)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    |             | (5.764.124.357)   | (4.485.157.460)   |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 17    |             | (1.481.173.444)   | (263.000.000)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    | 20    |             | (67.503.870.943)  | (137.840.217.267) |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                   |       |             |                   |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                | 21    |             | (153.955.000)     | (8.592.180.000)   |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22    |             | -                 | 1.411.057.093     |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23    |             | (2.515.750.000)   | (31.900.000.000)  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24    |             | 41.455.750.000    | -                 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                       | 25    |             | (7.550.000.000)   | (64.503.196.000)  |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác                                               | 26    |             | 1.000.000.000     | -                 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           | 27    |             | 2.798.764.687     | 950.202.140       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        | 30    |             | 35.034.809.687    | (102.634.116.767) |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                               |       |             |                   |                   |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                   | 31    |             | -                 | 240.050.840.000   |
| 2. Tiền thu từ đi vay                                                                            | 33    |             | 254.558.519.607   | 131.846.513.623   |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay                                                                           | 34    |             | (254.888.406.936) | (86.283.078.048)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                     | 40    |             | (329.887.329)     | 285.614.275.575   |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)                                                     | 50    |             | (32.798.948.585)  | 45.139.941.541    |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                                  | 60    |             | 59.479.141.516    | 14.339.199.975    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                          | 61    |             | -                 | -                 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)                                                 | 70    | V.01        | 26.680.192.931    | 59.479.141.516    |

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Quang Trung

Trần Quang Trung

Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105743 ngày 19/02/2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đã có 22 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 19/4/2022 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật, thì Vốn Điều lệ của Công ty là: **480.455.920.000 VND** (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng chẵn).

Đến thời điểm 31/12/2022, tổng số cổ phần là: 48.045.592 cổ phần;

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng.

Mã cổ phiếu: VC7

Sàn giao dịch: Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội (HNX)

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- 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 110KV;
- Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu các công trình xây dựng cấp thoát nước;
- Lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực điện lạnh, trang trí nội thất;
- Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất và buôn bán nước tinh khiết;
- Sản xuất, lắp đặt các loại cấu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình;
- Mua bán các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước) và hoàn thiện công trình xây dựng;

**Trụ sở Công ty tại:** Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

**Danh sách các công ty con:**

| Tên Công ty                      | Địa chỉ trụ sở chính                                                                           | Hoạt động kinh doanh chính                               | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI | Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam | Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao | 72,50%        | 72,50%                 |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

|                         |                                                                                                 |          |        |        |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|
| Công ty CP Xây dựng BGI | Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội | Xây dựng | 90,21% | 90,21% |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|

**Danh sách Công ty liên kết:**

| Tên Công ty                    | Địa chỉ trụ sở chính                                                                                | Hoạt động kinh doanh chính        | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------|
| Công ty CP Tập đoàn IUC        | Tầng 3, toà nhà Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Cầu Diễn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội | Xây dựng, kinh doanh bất động sản | 39,47%        | 39,47%                 |
| Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill | Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam                            | Kinh doanh bất động sản           | 30,00%        | 30,00%                 |

**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**7. Số lượng nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính công ty có 31 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 23 nhân viên).

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

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu***

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**3. Ước tính kế toán**

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

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

***Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết******Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)*

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty gồm:

| <i>Loại tài sản cố định</i> | <i>Thời gian khấu hao (năm)</i> |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc       | 07 - 25                         |
| Máy móc và thiết bị         | 05 - 10                         |
| Phương tiện vận tải         | 06 - 10                         |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý   | 03 - 05                         |

**9. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm và thương hiệu Vinaconex.

***Chương trình phần mềm***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

***Thương hiệu Vinaconex***

Nguyên giá của thương hiệu Vinaconex là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa thương hiệu vào sử dụng. Thương hiệu Vinaconex được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**10. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*****Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

**11. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

**13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu và các chi phí khác là chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Chi phí lãi vay phải trả được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập**

Doanh thu của Công ty bao gồm: doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm, doanh thu dịch vụ xây lắp, doanh thu cho thuê bất động sản, doanh thu bán bất động sản và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng.

***Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm***

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)*

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

**Doanh thu tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

Thu nhập khác của Công ty là khoản thu nhập từ phạt trách nhiệm quản lý dự án và các khoản thu nhập khác.

**17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá...

**18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****Các nghĩa vụ về thuế****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

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

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                                       | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                       | VND                   | VND                   |
| <b>Tiền</b>                                                           | <b>26.680.192.931</b> | <b>11.479.141.516</b> |
| <i>Tiền mặt</i>                                                       | <i>124.007.688</i>    | <i>26.732.899</i>     |
| Tiền VND                                                              | 124.007.688           | 26.732.899            |
| <i>Tiền gửi ngân hàng</i>                                             | <i>26.556.185.243</i> | <i>11.452.408.617</i> |
| Tiền VND                                                              | 26.556.185.243        | 11.452.408.617        |
| <b>Các khoản tương đương tiền (*)</b>                                 | <b>-</b>              | <b>48.000.000.000</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội (*) | -                     | 6.000.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN Hòa Bình (*)                         | -                     | 30.000.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Chương Dương (*)             | -                     | 12.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b>26.680.192.931</b> | <b>59.479.141.516</b> |

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng.

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đơn vị tính: VND

|                                              | 31/12/2022 |                | 01/01/2022            |                       |
|----------------------------------------------|------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                                              | Giá gốc    | Giá trị ghi sổ | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        |
| <b>Ngắn hạn</b>                              | -          | -              | 30.000.000.000        | 30.000.000.000        |
| Tiền gửi có kỳ hạn                           |            |                |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Láng Hạ | -          | -              | 30.000.000.000        | 30.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>-</b>   | <b>-</b>       | <b>30.000.000.000</b> | <b>30.000.000.000</b> |

**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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

|                                                   | 31/12/2022      |                 | 01/01/2022      |                 |                 |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                   | Giá gốc         | Dự phòng        | Giá trị ghi sổ  | Giá gốc         | Dự phòng        | Giá trị ghi sổ  |
| Đầu tư vào công ty con                            | 16.553.196.000  | (2.602.364.116) | 13.950.831.884  | 17.553.196.000  | (3.422.302.753) | 14.130.893.247  |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI (1)              | 7.250.000.000   | -               | 7.250.000.000   | 7.250.000.000   | (412.901.704)   | 6.837.098.296   |
| Công ty CP Xây dựng BGI (2)                       | 9.303.196.000   | (2.602.364.116) | 6.700.831.884   | 10.303.196.000  | (3.009.401.049) | 7.293.794.951   |
| Đầu tư vào công ty liên kết                       | 298.730.000.000 | (15.154.744)    | 298.714.845.256 | 291.180.000.000 | (7.981.402)     | 291.172.018.598 |
| Công ty CP Tập đoàn IUC (3)                       | 296.000.000.000 | -               | 296.000.000.000 | 290.000.000.000 | -               | 290.000.000.000 |
| Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill (4)                | 2.730.000.000   | (15.154.744)    | 2.714.845.256   | 1.180.000.000   | (7.981.402)     | 1.172.018.598   |
| Đầu tư vào đơn vị khác                            | 711.075.000     | (711.075.000)   | -               | 711.075.000     | (711.075.000)   | -               |
| Công ty CP Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam | 300.000.000     | (300.000.000)   | -               | 300.000.000     | (300.000.000)   | -               |
| Công ty CP Tư vấn Handic                          | 411.075.000     | (411.075.000)   | -               | 411.075.000     | (411.075.000)   | -               |
| Cộng                                              | 315.994.271.000 | (3.328.593.860) | 312.665.677.140 | 309.444.271.000 | (4.141.359.155) | 305.302.911.845 |

(1) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 7.250.000.000 đồng, quyền biểu quyết là 72,5%. Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch mua hàng với công ty này.

(2) Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng một phần vốn góp với số tiền 1.000.000.000 đồng của Công ty CP Xây dựng BGI. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 9.303.196.000 đồng, quyền biểu quyết là 90,21%. Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch mua hàng với công ty này.

(3) Trong năm, Công ty đăng ký mua cổ phần của Công ty CP Tập đoàn IUC với số tiền 6.000.000.000 đồng theo Quyết định số 27/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị, Công ty đã thực hiện chuyển tiền mua cổ phần đã đăng ký mua với số tiền 6.000.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 296.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 39,47%. Trong năm, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu thi công công trình, góp vốn hợp tác đầu tư, vay với công ty này.

(4) Trong kỳ, Công ty tiếp tục góp vốn theo cam kết với số tiền 1.550.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 2.730.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết theo vốn cam kết góp là 30%. Trong kỳ, Công ty có phát sinh giao dịch với công ty này.

Tại thời điểm 31/12/2022, tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch trên thị trường hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**3. Phải thu của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

|                                                                                | 31/12/2022            |                         | 01/01/2022            |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                                                | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị               | Dự phòng                |
| a) <b>Ngắn hạn</b>                                                             |                       |                         |                       |                         |
| Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh                        | 5.042.075.000         | (5.042.075.000)         | 6.242.075.000         | (6.242.075.000)         |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam                         | 14.972.682.567        | -                       | 14.776.968.276        | -                       |
| Công ty CP Dịch vụ lắp đặt, Vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC | 22.110.324.560        | -                       | -                     | -                       |
| Công ty CP Xây dựng số 3                                                       | 7.492.556.823         | -                       | 7.892.556.823         | -                       |
| Các đối tượng khác                                                             | 11.822.695.242        | (8.476.873.039)         | 8.826.583.846         | (7.234.106.077)         |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>61.440.334.192</b> | <b>(13.518.948.039)</b> | <b>37.738.183.945</b> | <b>(13.476.181.077)</b> |

b) *Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2***4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

|                           | 31/12/2022           |          | 01/01/2022           |          |
|---------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                           | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
| a) <b>Ngắn hạn</b>        |                      |          |                      |          |
| Công ty Cổ phần VinaDelta | 7.212.718.398        | -        | 5.841.806.068        | -        |
| Các đối tượng khác        | 1.073.511.414        | -        | 239.046.915          | -        |
| <b>Cộng</b>               | <b>8.286.229.812</b> | <b>-</b> | <b>6.080.852.983</b> | <b>-</b> |

b) *Trả trước cho người bán là các bên liên quan: chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2***5. Phải thu về cho vay**

Đơn vị tính: VND

|                                       | 31/12/2022           |          | 01/01/2022            |          |
|---------------------------------------|----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                       | Giá trị              | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| a) <b>Ngắn hạn</b>                    |                      |          |                       |          |
| Công ty CP Tập đoàn IUC (*)           | -                    | -        | 10.000.000.000        | -        |
| Công ty CP Vật liệu Xây dựng BGI (**) | 1.060.000.000        | -        | -                     | -        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>1.060.000.000</b> | <b>-</b> | <b>10.000.000.000</b> | <b>-</b> |

(\*) Khoản cho vay theo hợp đồng ngày 06/05/2021 thời hạn 12 tháng từ ngày 06/05/2021 đến ngày 05/05/2022, lãi suất cho vay là 10.5%/năm, khoản cho vay đã được tất toán trong năm.

(\*\*) Khoản cho vay theo hợp đồng số 03/2022 ngày 09/5/2022 với giá trị khoản vay là 1.060.000.000 đồng, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất cho vay 7,2%.

b) *Phải thu về cho vay là các bên liên quan: chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2*

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**6. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

|                                         | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022             |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                         | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |
| a) <b>Ngắn hạn</b>                      | <b>76.768.634.245</b>  | <b>(2.003.264.038)</b> | <b>51.817.152.034</b>  | <b>(2.125.676.767)</b> |
| Tạm ứng                                 | 19.330.911.232         | (285.778.472)          | 28.939.512.703         | (408.191.201)          |
| Nguyễn Đức Hùng                         | 14.702.000.000         | -                      | 5.427.281.862          | -                      |
| Hoàng Trọng Đức                         | -                      | -                      | 700.000.000            | -                      |
| Nguyễn Ngọc Tài                         | -                      | -                      | 1.934.951.000          | -                      |
| Lê Quốc Ngọc                            | -                      | -                      | 15.555.896.500         | -                      |
| Các đối tượng khác                      | 4.628.911.232          | (285.778.472)          | 5.321.383.341          | (408.191.201)          |
| <b>Phải thu khác</b>                    | <b>50.565.723.013</b>  | <b>(1.717.485.566)</b> | <b>2.047.639.331</b>   | <b>(1.717.485.566)</b> |
| Tổng cục kỹ thuật - Bộ Công an          | 1.717.485.566          | (1.717.485.566)        | 1.717.485.566          | (1.717.485.566)        |
| Công ty CP Bất động sản Sài Đồng (1)    | 48.800.000.000         | -                      | -                      | -                      |
| Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng           | 21.741.447             | -                      | 287.602.302            | -                      |
| Lãi dự thu các đối tượng khác           | 26.496.000             | -                      | 42.551.463             | -                      |
| Ký cược, ký quỹ (2)                     | 6.872.000.000          | -                      | 20.830.000.000         | -                      |
| Tiền gửi có kỳ hạn cầm cố tại Ngân hàng | 6.872.000.000          | -                      | 20.830.000.000         | -                      |
| b) <b>Dài hạn</b>                       | <b>240.050.840.000</b> | <b>-</b>               | <b>150.000.000.000</b> | <b>-</b>               |
| Phải thu khác                           | 240.050.840.000        | -                      | 150.000.000.000        | -                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn UIC (3)        | 240.050.840.000        | -                      | 150.000.000.000        | -                      |
| <b>Cộng</b>                             | <b>316.819.474.245</b> | <b>(2.003.264.038)</b> | <b>201.817.152.034</b> | <b>(2.125.676.767)</b> |

**c) Phải thu khác là các bên liên quan: chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**

(1) Khoản ủy thác đầu tư theo hợp đồng số 089/2021/HĐUT ngày 08/09/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (bên ủy thác) và Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng (bên nhận ủy thác) để góp vốn vào doanh nghiệp dự án và đầu tư vốn vào dự án thông qua chuyển vốn ủy thác vào tài khoản của doanh nghiệp Dự án. Dự án là "Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang".

(2) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng được đem đi cầm cố thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng.

(3) Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7) với Công ty CP Tập đoàn IUC và Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 26/10/2020 giữa 2 bên đã thống nhất phân công Công ty CP Tập đoàn IUC đại diện cho Liên danh, nhân danh và thay mặt cho Liên danh quyết định và thực hiện Dự án Chính trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/12/2022, Công ty đã góp 240,05 tỷ đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2021.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**7. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

|                                                                                                                    | 31/12/2022            |                        | 01/01/2022            |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                                                                    | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
| <i>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</i> |                       |                        |                       |                        |
| Phải thu khách hàng                                                                                                | 13.542.506.118        | 23.558.079             | 14.646.292.960        | 1.170.111.883          |
| Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh                                                                     | 5.042.075.000         | -                      | 6.242.075.000         | -                      |
| Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm                                                                                        | 2.537.228.181         | -                      | 2.537.228.181         | 761.168.454            |
| Nguyễn Hồng Quân                                                                                                   | 2.127.840.000         | -                      | 2.127.840.000         | -                      |
| Các đối tượng khác                                                                                                 | 3.835.362.937         | 23.558.079             | 3.739.149.779         | 408.943.429            |
| Phải thu khác                                                                                                      | 2.003.264.038         | -                      | 2.125.676.767         | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                                                        | <b>15.545.770.156</b> | <b>23.558.079</b>      | <b>16.771.969.727</b> | <b>1.170.111.883</b>   |

**8. Hàng tồn kho**

31/12/2022

01/01/2022

VND

VND

|                                         | 31/12/2022            |          | 01/01/2022            |          |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                         | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 17.589.221.780        | -        | 28.379.742.667        | -        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>17.589.221.780</b> | <b>-</b> | <b>28.379.742.667</b> | <b>-</b> |

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội và chi phí dở dang tại các công trình khác.

**9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu               | Thương hiệu Vinaconex | Phần mềm máy tính và Tài sản cố định khác | Cộng        |
|------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------|
| Nguyên giá             |                       |                                           |             |
| Số dư ngày 01/01/2022  | 450.000.000           | 66.767.278                                | 516.767.278 |
| Số dư ngày 31/12/2022  | 450.000.000           | 66.767.278                                | 516.767.278 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                       |                                           |             |
| Số dư ngày 01/01/2022  | 450.000.000           | 66.767.278                                | 516.767.278 |
| Số dư ngày 31/12/2022  | 450.000.000           | 66.767.278                                | 516.767.278 |
| Giá trị còn lại        |                       |                                           |             |
| Tại ngày 01/01/2022    | -                     | -                                         | -           |
| Tại ngày 31/12/2022    | -                     | -                                         | -           |

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 516.767.278 VND (Tại 31/12/2021 là 516.767.278 VND)

**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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Chỉ tiêu                                                                                                                                              | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng           | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                                                                                                                     |                        |                     |                           |                |                  |
| Số dư ngày 01/01/2022                                                                                                                                 | 13.355.219.736         | 13.354.331.208      | 182.146.586               | 26.891.697.530 |                  |
| Mua trong năm                                                                                                                                         | -                      | -                   | 153.955.000               | 153.955.000    |                  |
| Số dư ngày 31/12/2022                                                                                                                                 | 13.355.219.736         | 13.354.331.208      | 336.101.586               | 27.045.652.530 |                  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                                                                                                         |                        |                     |                           |                |                  |
| Số dư ngày 01/01/2022                                                                                                                                 | 3.338.804.925          | 5.216.976.301       | 182.146.586               | 8.737.927.812  |                  |
| Khấu hao trong năm                                                                                                                                    | 534.208.788            | 2.030.433.008       | 47.869.523                | 2.612.511.319  |                  |
| Số dư ngày 31/12/2022                                                                                                                                 | 3.873.013.713          | 7.247.409.309       | 230.016.109               | 11.350.439.131 |                  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                                                                                                                |                        |                     |                           |                |                  |
| Tại ngày 01/01/2022                                                                                                                                   | 10.016.414.811         | 8.137.354.907       | -                         | 18.153.769.718 |                  |
| Tại ngày 31/12/2022                                                                                                                                   | 9.482.206.023          | 6.106.921.899       | 106.085.477               | 15.695.213.399 |                  |
| Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.106.921.899 VND (Tại 31/12/2021 là 8.114.836.668 VND) |                        |                     |                           |                |                  |
| Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.784.599.612 VND (Tại 31/12/2021 là 1.353.879.612 VND)                               |                        |                     |                           |                |                  |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục              | 01/01/2022     | Tăng trong năm | Giảm trong năm | 31/12/2022     |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nguyên giá             |                |                |                |                |
| Nhà                    | 56.256.439.778 | -              | -              | 56.256.439.778 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                |                |                |                |
| Nhà                    | 12.955.171.430 | 2.250.257.580  | -              | 15.205.429.010 |
| Giá trị còn lại        |                |                |                |                |
| Nhà                    | 43.301.268.348 | -              | -              | 41.051.010.768 |

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**12. Phải trả người bán**

|                                                            | 31/12/2022            |                       | 01/01/2022            |                       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                            | VND                   |                       | VND                   |                       |
|                                                            | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| a) <b>Ngắn hạn</b>                                         | 50.847.167.546        | 50.847.167.546        | 25.043.396.857        | 25.043.396.857        |
| Công ty CP Xây dựng BGI                                    | 35.255.486.296        | 35.255.486.296        | 15.291.915.111        | 15.291.915.111        |
| Công ty CP Tập đoàn IUC                                    | 513.598.021           | 513.598.021           | 803.330.624           | 803.330.624           |
| Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng công nghiệp 26-3           | 1.951.156.392         | 1.951.156.392         | -                     | -                     |
| Công ty Cổ phần đầu tư Phan Vũ                             | 1.951.156.392         | 1.951.156.392         | -                     | -                     |
| Các đối tượng khác                                         | 11.175.770.445        | 11.175.770.445        | 8.948.151.122         | 8.948.151.122         |
| b) <b>Dài hạn</b>                                          | 17.036.249.729        | 17.036.249.729        | 17.036.249.729        | 17.036.249.729        |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina A1 | 1.253.618.879         | 1.253.618.879         | 1.253.618.879         | 1.253.618.879         |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng A11                          | 1.131.248.676         | 1.131.248.676         | 1.131.248.676         | 1.131.248.676         |
| Các đối tượng khác                                         | 14.651.382.174        | 14.651.382.174        | 14.651.382.174        | 14.651.382.174        |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>67.883.417.275</b> | <b>67.883.417.275</b> | <b>42.079.646.586</b> | <b>42.079.646.586</b> |

b) **Phải trả người bán là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**13. Người mua trả tiền trước**

|                                                                                     | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                     | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                  |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ lắp đặt, vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC | -                     | 4.704.693.651         |
| Công ty TNHH BERJAYA - HANDICO12                                                    | 9.004.364.365         | 9.004.364.365         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn UIC                                                        | 20.083.751.655        | 4.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Q.F.S                                                               | -                     | 34.985.000            |
| <b>Cộng</b>                                                                         | <b>29.088.116.020</b> | <b>17.744.043.016</b> |

**b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2****14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                                                  | 01/01/2022           | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm  | Đơn vị tính: VND<br>31/12/2022 |
|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>a) Phải nộp</b>                               |                      |                       |                      |                                |
| Thuế GTGT đầu ra                                 | 763.673.202          | 2.939.097.954         | 3.068.881.635        | 633.889.521                    |
| Thuế TNDN                                        | 5.750.704.338        | -                     | 5.750.704.338        | -                              |
| Thuế TNCN                                        | 23.824.742           | 456.468.083           | 338.753.339          | 141.539.486                    |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                      | -                    | 100.620.647           | 100.620.647          | -                              |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                    | 3.000.000             | 3.000.000            | -                              |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>6.538.202.282</b> | <b>3.496.186.684</b>  | <b>9.261.959.959</b> | <b>775.429.007</b>             |
| <b>b) Phải thu</b>                               |                      |                       |                      |                                |
| Thuế TNDN                                        | -                    | -                     | 13.420.019           | 13.420.019                     |
| <b>Cộng</b>                                      | -                    | -                     | <b>13.420.019</b>    | <b>13.420.019</b>              |

**15. Chi phí phải trả**

|                                                                                          | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                          | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                       | <b>257.495.194</b>    | <b>232.499.120</b>    |
| Chi phí lãi vay phải trả                                                                 | 257.495.194           | 232.499.120           |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                        | <b>39.295.320.002</b> | <b>29.754.090.909</b> |
| Trích trước chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu và chi phí phải trả khác | 29.754.090.909        | 29.754.090.909        |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

|                                                                                                                                                            |                       |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Trích trước chi phí thi công Gói thầu: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải - Dự án khu A - Đô thị mới An Vân Dương, TP.Huế | 9.541.229.093         | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                | <b>39.552.815.196</b> | <b>29.986.590.029</b> |

**16. Phải trả khác**

|                                                   | 31/12/2022            | 01/01/2022           |
|---------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                   | VND                   | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                | <b>12.706.301.790</b> | <b>5.882.110.963</b> |
| Kinh phí công đoàn                                | 235.251.907           | 278.337.655          |
| Bảo hiểm xã hội                                   | -                     | 48.185.072           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                 | 12.471.049.883        | 5.553.733.836        |
| <i>Phải trả tổ đội xây dựng</i>                   | <i>354.851.941</i>    | <i>354.851.941</i>   |
| <i>Kinh phí bảo trì dự án 19 Đại Từ</i>           | <i>-</i>              | <i>356.763.513</i>   |
| <i>Kinh phí bảo trì dự án 136 Hồ Tùng Mậu</i>     | <i>1.069.843.130</i>  | <i>1.984.474.516</i> |
| <i>Công ty Cổ phần ARCHI Viên Nam (*)</i>         | <i>-</i>              | <i>2.000.000.000</i> |
| <i>Công ty Cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest (**)</i> | <i>8.000.000.000</i>  | <i>-</i>             |
| <i>Công ty CP Tập đoàn IUC</i>                    | <i>1.978.513.908</i>  | <i>-</i>             |
| <i>Các đối tượng khác</i>                         | <i>1.067.840.904</i>  | <i>857.643.866</i>   |
| Dư có TK 141                                      | -                     | 1.854.400            |
| <b>b) Dài hạn</b>                                 | <b>2.000.000.000</b>  | <b>-</b>             |
| <i>Công ty Cổ phần ARCHI Viên Nam (*)</i>         | <i>2.000.000.000</i>  | <i>-</i>             |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>14.706.301.790</b> | <b>5.882.110.963</b> |

(\*) Công ty Cổ phần ARCHI Viên Nam ký quỹ theo Thỏa thuận liên danh số 2403/2021/TTLD/ARCHI-VINAHUD-BGI ngày 24/3/2021.

(\*\*) Là khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty Cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest theo hợp đồng ủy thác số 069/2021/HĐUT ngày 06/09/2021 để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tỷ lệ phần trăm vốn đầu tư mà Công ty Cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest ủy thác là 10% tổng nguồn vốn đầu tư (tổng vốn đầu tư của dự án là mức đầu tư được ghi trong Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 25/06/2021 về phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.)

**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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

|                                                                 | Trong năm              |                        |                        |                        | Đơn vị tính: VND       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                 | 31/12/2022             | 01/01/2022             |                        |                        |                        |
|                                                                 | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                |
|                                                                 |                        |                        |                        |                        | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                                          | 73.552.366.488         | 73.552.366.488         | 158.058.519.607        | 189.860.406.936        | 105.354.253.817        |
| Vay ngắn hạn                                                    |                        |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình (1)            | 26.842.052.315         | 26.842.052.315         | 85.214.896.549         | 65.246.387.575         | 6.873.543.341          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Vạn Phúc Hà Nội (2) | 45.710.314.173         | 45.710.314.173         | 72.843.623.058         | 90.114.019.361         | 62.980.710.476         |
| Công ty CP Tập đoàn IUC (3)                                     | -                      | -                      | -                      | -                      | -                      |
| Vay cá nhân                                                     | 1.000.000.000          | 1.000.000.000          | -                      | 24.500.000.000         | 24.500.000.000         |
| Nguyễn Văn Thọ (4)                                              | -                      | -                      | -                      | 10.000.000.000         | 11.000.000.000         |
| Nguyễn Thu Trang (5)                                            | 1.000.000.000          | 1.000.000.000          | -                      | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         |
|                                                                 |                        |                        |                        | -                      | 1.000.000.000          |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                                           | 36.872.000.000         | 36.872.000.000         | 96.500.000.000         | 65.028.000.000         | 5.400.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình (6)            | 4.362.000.000          | 4.362.000.000          | -                      | 1.038.000.000          | 5.400.000.000          |
| Công ty CP Tập đoàn IUC (3)                                     | 22.510.000.000         | 22.510.000.000         | 86.500.000.000         | 63.990.000.000         | -                      |
| Vay cá nhân                                                     | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | -                      | -                      |
| Nguyễn Văn Thọ (4)                                              | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | 10.000.000.000         | -                      | -                      |
| <b>Tổng cộng</b>                                                | <b>110.424.366.488</b> | <b>110.424.366.488</b> | <b>254.558.519.607</b> | <b>254.888.406.936</b> | <b>110.754.253.817</b> |

**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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)*

- (1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 34/22/5446715/HDCTD-BGIGROUP ký ngày 01/04/2022 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Thời hạn cấp mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng số 98/2021/CTD/VCBHB-BGIGROUP ngày 25/04/2021. Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 34.1/22/5446715/HDCTD-BGIGROUP theo Hợp đồng tín dụng, Hạn mức tín dụng 53.485.000.000 VND, thời gian cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 06 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên Giấy nhận nợ. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay gồm: 01 xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX570 theo hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 26/03/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69.1/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 24/6/2021; Quyền sở hữu Công trình xây dựng Dịch vụ thương mại - Tầng 2, tòa nhà 2A, Khu nhà ở đề bán 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 34.1/22/5446715/HĐTC-BGIGROUP ngày 19/05/2022.
- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/177579/HĐTD ký ngày 15/7/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vạn Phúc Hà Nội. Hạn mức cấp tín dụng với số tiền tối đa là 80.000.000.000 VND. Hợp đồng tín dụng trên đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C tại ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/177579/HĐTD ký ngày 07/5/2020 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/177579/SĐBS và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo sang. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2020/177579/HĐĐĐ ngày 03/07/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2020/177579/HĐĐĐ ngày 21/01/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/177579/HĐĐĐ ngày 14/01/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2020/177579/HĐĐĐ ngày 15/04/2020, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/177579/HĐĐĐ ngày 23/03/2021.
- (3) Khoản vay theo các hợp đồng vay ngày 06/06/2022, lãi suất 6%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Phụ lục hợp đồng số 02/2022/VV/IUC-BGI ngày 30/12/2022 gia hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2024.
- (4) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay vốn, lãi suất 10%/năm, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Phụ lục số 01 ngày 06/05/2022 gia hạn hợp đồng đến ngày 31/12/2024.
- (5) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay, lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hợp đồng tự động gia hạn.
- (6) Khoản vay theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TDH/VCBHB-VC7 ký ngày 08/02/2021 giữa Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Thời hạn cấp mức tín dụng 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Hạn mức tín dụng 5.400.000.000 VND. Lãi suất cho vay hiện tại 8%/năm và có định trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân, sau thời gian áp dụng lãi suất cố định sẽ áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TDH/VCBHB-VC7 ngày 23/03/2021, sửa đổi bên vay từ Công ty CP Xây dựng số 7 sang Công ty CP Tập đoàn BGI. Tài sản đảm bảo của khoản vay là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố tiền gửi số 51/2021/HĐCC/VCBHB-VINACONEX7 ngày 08/02/2021. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TDH/VCBHB-VC7 ngày 26/03/2021, sửa đổi biện pháp đảm bảo tiền vay từ Hợp đồng cầm cố tiền gửi có kỳ hạn số 51/2021/HĐCC/VCBHB-VINACONEX7 thành thế chấp tài sản là 01 xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX570 theo Hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 26/03/2021.

**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, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

c) *Vay với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2*

**18. Vốn chủ sở hữu**

a) *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

| Chỉ tiêu                       | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng            |
|--------------------------------|------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2021      | 240.229.530.000        | 3.223.711.158        | (3.141.000)  | 9.231.458.057                     | 252.681.558.215 |
| Tăng vốn trong năm trước (*)   | 240.226.390.000        | (175.550.000)        | -            | -                                 | 240.050.840.000 |
| Lãi trong năm trước            | -                      | -                    | -            | 10.389.464.557                    | 10.389.464.557  |
| Số dư tại ngày 31/12/2021      | 480.455.920.000        | 3.048.161.158        | (3.141.000)  | 19.620.922.614                    | 503.121.862.772 |
| Lãi trong năm nay              | -                      | -                    | -            | 11.145.146.677                    | 11.145.146.677  |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                      | -                    | -            | (4.905.230.653)                   | (4.905.230.653) |
| Số dư tại ngày 31/12/2022      | 480.455.920.000        | 3.048.161.158        | (3.141.000)  | 25.860.838.638                    | 509.361.778.796 |

Đơn vị tính: VND

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 05/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/03/2021 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo Tờ trình số 56/2021/TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 19/03/2021, Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 182/BC-BGI ngày 19/11/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI, Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI số 227/GCN-UBCKNN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 06/10/2021.

b) *Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

|                         |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
|                         | 31/12/2022      | 01/01/2022      |
|                         | VND             | VND             |
| Vốn góp của các cổ đông | 480.455.920.000 | 480.455.920.000 |
| Cộng                    | 480.455.920.000 | 480.455.920.000 |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

|                                  | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>    |                 |                 |
| Vốn góp đầu năm                  | 480.455.920.000 | 240.229.530.000 |
| Vốn góp tăng trong năm           | -               | 240.226.390.000 |
| Vốn góp giảm trong năm           | -               | -               |
| Vốn góp cuối năm                 | 480.455.920.000 | 480.455.920.000 |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b> | -               | -               |

**d) Cổ phiếu**

|                                                          | 31/12/2022<br>Cổ phiếu | 01/01/2022<br>Cổ phiếu |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                      | 48.045.592             | 48.045.592             |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                   | 48.045.592             | 48.045.592             |
| - Cổ phiếu phổ thông                                     | 48.045.592             | 48.045.592             |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)            | 314                    | 314                    |
| - Cổ phiếu phổ thông                                     | 314                    | 314                    |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          | 48.045.278             | 48.045.278             |
| - Cổ phiếu phổ thông                                     | 48.045.278             | 48.045.278             |
| - Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)     | -                      | -                      |
| - Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ Cổ phiếu |                        |                        |

**e) Các quỹ của Công ty**

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục             | 01/01/2022           | Số tăng<br>trong năm | Số giảm<br>trong năm | 31/12/2022           |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 7.724.293.614        | -                    | -                    | 7.724.293.614        |
| <b>Cộng</b>           | <b>7.724.293.614</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>7.724.293.614</b> |

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                             | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND       |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>a) Doanh thu</b>                         |                        |                       |
| Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác | 234.495.845.513        | 87.855.121.032        |
| Doanh thu kinh doanh Bất động sản           | 6.890.549.179          | 4.543.295.936         |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>241.386.394.692</b> | <b>92.398.416.968</b> |

**b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                           | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND       |
|-------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác | 205.334.554.435        | 85.128.539.609        |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản           | 3.512.561.015          | 3.404.142.017         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>208.847.115.450</b> | <b>88.532.681.626</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                     | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND      |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay | 2.516.848.369        | 1.527.537.045        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>2.516.848.369</b> | <b>1.527.537.045</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|                                     | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND      |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay                     | 9.636.506.102        | 5.486.248.401        |
| Dự phòng đầu tư tài chính           | 770.296.696          | 2.386.595.823        |
| Chi phí tài chính khác              | 47.041.101           | -                    |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính | (1.583.061.991)      | -                    |
| <b>Cộng</b>                         | <b>8.870.781.908</b> | <b>7.872.844.224</b> |

**5. Thu nhập khác**

|                                                                                                                                     | Năm 2022<br>VND    | Năm 2021<br>VND       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình                                                                                              | -                  | 8.140.552.170         |
| Điều chỉnh giảm khoản trích trước chi phí xây dựng Dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu (*)                                           | -                  | 20.297.802.000        |
| Điều chỉnh giảm khoản trích trước chi phí đo vẽ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Dự án 136 Hồ Tùng Mậu và Dự án tổ 34 Cầu Diễn | -                  | 714.085.736           |
| Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, CCDC                                                                                                     | -                  | 1.411.057.093         |
| Thu nhập khác                                                                                                                       | 421.919.625        | 541.348.208           |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                         | <b>421.919.625</b> | <b>31.104.845.207</b> |

(\*) Quyết định số 26/QĐ-HĐQT ngày 16/9/2021 của Hội đồng quản trị Công ty về việc điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng nhà để xe ô tô tại ô đất 4A, 4B tại dự án "Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội".

**6. Chi phí khác**

|                                                | Năm 2022<br>VND    | Năm 2021<br>VND    |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp | 620.863.746        | 742.258.245        |
| Chi phí khác                                   | -                  | 214.700.009        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>620.863.746</b> | <b>956.958.254</b> |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

| 7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp                           | Năm 2022        | Năm 2021         |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                                                               | VND             | VND              |
| a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ                              | -               | 2.331.000        |
| Chi phí bằng tiền khác                                                        | -               | 2.331.000        |
| b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm                 | 16.163.667.634  | 15.144.149.883   |
| Chi phí nhân viên quản lý                                                     | 9.022.593.355   | 6.045.290.805    |
| Chi phí vật liệu quản lý                                                      | 891.283.019     | 735.253.405      |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng                                                      | 283.214.117     | 73.747.493       |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                                         | 2.612.511.319   | 2.325.970.146    |
| Thuế, phí, lệ phí                                                             | 189.814.031     | 536.029.506      |
| Chi phí dự phòng                                                              | 1.242.766.962   | 3.499.448.369    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                                     | 36.135.513      | 44.841.676       |
| Chi phí bằng tiền khác                                                        | 1.885.349.318   | 1.883.568.483    |
| Cộng                                                                          | 16.163.667.634  | 15.146.480.883   |
| c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp                            | (1.322.412.729) | (1.955.764.870)  |
| Hoàn nhập chi phí dự phòng phải thu khó đòi                                   | (1.322.412.729) | (1.955.764.870)  |
| Cộng                                                                          | 14.841.254.905  | 13.190.716.013   |
| 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                               | Năm 2022        | Năm 2021         |
|                                                                               | VND             | VND              |
| <b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>                             |                 |                  |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 11.145.146.677  | (14.723.361.940) |
| Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp                       | -               | -                |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp                    | 1.213.655.076   | 5.075.863.897    |
| Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)                                            | -               | -                |
| Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động                                 | 12.358.801.753  | -                |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp                                      | -               | (9.647.498.043)  |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                | 20%             | 20%              |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | -               | -                |
| <b>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>                                   |                 |                  |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp                       | -               | 29.200.961.043   |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp                    | -               | -                |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp                                      | -               | 29.200.961.043   |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                | 20%             | 20%              |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | -               | 5.840.192.209    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm (*)                   | -               | (1.752.057.663)  |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                             | -               | 4.088.134.546    |

(\*) Năm 2021 giảm thuế TNDN phải nộp 30% theo quy định tại Nghị định số 92/2021/NĐ-CP - Thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch Covid-19.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

|                           | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên vật liệu   | 213.366.753.142        | 97.273.781.318         |
| Chi phí nhân công         | 9.470.506.666          | 5.616.075.000          |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 4.862.768.899          | 4.873.233.523          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.235.167.616          | 811.163.613            |
| Chi phí bằng tiền khác    | 2.608.797.861          | 2.964.995.840          |
| <b>Cộng</b>               | <b>232.543.994.184</b> | <b>111.539.249.294</b> |

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này của Công ty mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**

|                                                                                                  | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai</b> |                 |                 |
| Lãi cho vay bù trừ lãi vay                                                                       | 336.575.363     | 289.732.603     |
| <b>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>                                                      |                 |                 |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;                                                     | 254.558.519.607 | 131.846.513.623 |
| <b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>                                                  |                 |                 |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;                                                    | 254.888.406.936 | 86.283.078.048  |

**VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**a) Danh sách các bên liên quan****Bên liên quan**

Công ty CP Xây dựng BGI  
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI  
Công ty CP Tập đoàn IUC  
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill  
Công ty CP Tập đoàn IUC  
Hoàng Trọng Đức

**Mối quan hệ**

Công ty con  
Công ty con  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Chủ tịch HĐQT

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

Nguyễn Xuân Sơn  
Nguyễn Đức Hùng  
Bùi Việt Anh  
Hoàng Anh Tú  
Nguyễn Thành Công

Phó Tổng giám đốc  
Phó Tổng giám đốc  
Ủy viên HĐQT  
Ủy viên HĐQT  
Ủy viên HĐQT

**b) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:**

|                                     | Năm 2022               | Năm 2021               |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | VND                    | VND                    |
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>146.584.125.494</b> | <b>999.493.375</b>     |
| Công ty CP Tập đoàn IUC             | 146.356.720.585        | 713.334.890            |
| Công ty CP Xây dựng BGI             | 130.839.432            | 161.085.055            |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI    | 75.712.645             | 85.163.478             |
| Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill      | 20.852.832             | 39.909.952             |
| <b>Mua hàng và dịch vụ</b>          | <b>127.354.811.925</b> | <b>80.940.490.638</b>  |
| Công ty CP Xây dựng BGI             | 127.354.811.925        | 80.940.490.638         |
| <b>Tạm ứng</b>                      | <b>14.877.000.000</b>  | <b>11.930.400.000</b>  |
| Hoàng Trọng Đức                     | -                      | 4.258.500.000          |
| Nguyễn Đức Hùng                     | 14.877.000.000         | 7.671.900.000          |
| <b>Hoàn tạm ứng</b>                 | <b>7.133.281.862</b>   | <b>50.940.294.577</b>  |
| Hoàng Trọng Đức                     | 700.000.000            | 40.763.495.539         |
| Nguyễn Đức Hùng                     | 5.602.281.862          | 10.176.799.038         |
| Nguyễn Thành Công                   | 831.000.000            | -                      |
| <b>Vay</b>                          | <b>62.000.000.000</b>  | <b>27.000.000.000</b>  |
| Công ty CP Tập đoàn IUC             | 62.000.000.000         | 27.000.000.000         |
| <b>Trả gốc vay</b>                  | <b>63.990.000.000</b>  | <b>2.500.000.000</b>   |
| Công ty CP Tập đoàn IUC             | 63.990.000.000         | 2.500.000.000          |
| <b>Cho vay</b>                      | <b>2.315.750.000</b>   | <b>10.000.000.000</b>  |
| Công ty CP Tập đoàn IUC             | -                      | 10.000.000.000         |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI    | 1.460.000.000          | -                      |
| Công ty CP Xây dựng BGI             | 855.750.000            | -                      |
| <b>Thu hồi gốc cho vay</b>          | <b>11.255.750.000</b>  | <b>-</b>               |
| Công ty CP Tập đoàn IUC             | 10.000.000.000         | -                      |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI    | 400.000.000            | -                      |
| Công ty CP Xây dựng BGI             | 855.750.000            | -                      |
| <b>Phải thu khác dài hạn</b>        | <b>240.050.840.000</b> | <b>150.000.000.000</b> |
| Công ty CP Tập đoàn IUC             | 240.050.840.000        | 150.000.000.000        |
| <b>Lãi vay</b>                      | <b>2.636.921.753</b>   | <b>289.732.603</b>     |
| Công ty CP Tập đoàn IUC             | 2.636.921.753          | 289.732.603            |
| <b>Lãi cho vay</b>                  | <b>421.478.034</b>     | <b>-</b>               |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI    | 73.226.959             | -                      |
| Công ty CP Xây dựng BGI             | 11.675.712             | -                      |
| Công ty CP Tập đoàn IUC             | 336.575.363            | -                      |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

| c) Số dư với các bên liên quan     | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu khách hàng</b>         | <b>44.549.967</b>      | <b>56.320.919</b>      |
| Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill     | -                      | 43.900.947             |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI   | 44.549.967             | 12.419.972             |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>    | <b>20.083.751.655</b>  | <b>4.000.000.000</b>   |
| Công ty CP Tập đoàn IUC            | 20.083.751.655         | 4.000.000.000          |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> | <b>35.769.084.317</b>  | <b>16.095.245.735</b>  |
| Công ty CP Tập đoàn IUC            | 513.598.021            | 803.330.624            |
| Công ty CP Xây dựng BGI            | 35.255.486.296         | 15.291.915.111         |
| <b>Tạm ứng</b>                     | <b>15.919.080.000</b>  | <b>8.175.361.862</b>   |
| Hoàng Trọng Đức                    | -                      | 700.000.000            |
| Nguyễn Đức Hùng                    | 14.702.000.000         | 5.427.281.862          |
| Nguyễn Thành Công                  | 1.217.080.000          | 2.048.080.000          |
| <b>Phải thu về cho vay</b>         | <b>1.060.000.000</b>   | <b>10.000.000.000</b>  |
| Công ty CP Tập đoàn IUC            | -                      | 10.000.000.000         |
| Công ty CP Xây dựng BGI            | 1.060.000.000          | -                      |
| <b>Phải thu khác dài hạn</b>       | <b>240.050.840.000</b> | <b>150.000.000.000</b> |
| Công ty CP Tập đoàn IUC            | 240.050.840.000        | 150.000.000.000        |
| <b>Phải trả gốc vay</b>            | <b>-</b>               | <b>24.500.000.000</b>  |
| Công ty CP Tập đoàn IUC            | -                      | 24.500.000.000         |
| <b>Phải trả khác</b>               | <b>1.978.513.908</b>   | <b>-</b>               |
| Công ty CP Tập đoàn IUC            | 1.978.513.908          | -                      |

**d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:**

|                                                        | Năm 2022             | Năm 2021             |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                        | VND                  | VND                  |
| Thu nhập Ban Tổng giám đốc                             | 1.415.276.331        | 1.406.597.439        |
| Thu nhập Kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác | 1.799.461.336        | 1.348.704.293        |
| Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát               | 90.000.000           | 90.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>3.304.737.667</b> | <b>2.845.301.732</b> |

Chi tiết từng thành viên như sau:

|                                                               | Năm 2022             | Năm 2021             |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                               | VND                  | VND                  |
| <b>Thu nhập Ban Tổng giám đốc</b>                             | <b>1.415.276.331</b> | <b>1.406.597.439</b> |
| Họ và tên Chức danh                                           |                      |                      |
| Bùi Việt Anh Tổng Giám đốc                                    | 89.995.200           | 503.812.885          |
| Hoàng Anh Tú Phó Tổng giám đốc                                | 682.778.131          | 441.346.822          |
| Nguyễn Đức Hùng Phó Tổng giám đốc                             | 642.503.000          | 461.437.732          |
| <b>Thu nhập kế toán trưởng và các thành viên quản lý khác</b> | <b>1.799.461.336</b> | <b>1.348.704.293</b> |
| Họ và tên Chức danh                                           |                      |                      |
| Hoàng Trọng Đức Chủ tịch HĐQT                                 | 777.489.200          | 578.317.868          |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

|                                                 |                                       |                      |                      |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Trần Quang Trung                                | Kế toán trưởng                        | 448.187.476          | 355.857.706          |
| Nguyễn Hùng Cường                               | Thành viên Ban Kiểm soát              | 231.863.952          | 207.302.246          |
| Khúc Ngọc Thành                                 | Thành viên Ban Kiểm soát              | 341.920.708          | 207.226.473          |
| <b>Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát</b> |                                       | <b>90.000.000</b>    | <b>90.000.000</b>    |
| Họ và tên                                       | Chức danh                             |                      |                      |
| Nguyễn Doãn Dũng                                | Trưởng ban                            | 42.000.000           | 42.000.000           |
| Vũ Thanh Liêm                                   | Thành viên (Miễn nhiệm từ 19/03/2021) | -                    | 5.225.806            |
| Phạm Thị Trâm                                   | Thành viên (Miễn nhiệm từ 19/03/2021) | -                    | 5.225.806            |
| Nguyễn Hùng Cường                               | Thành viên (Bổ nhiệm từ 19/03/2021)   | 24.000.000           | 18.774.194           |
| Khúc Ngọc Thành                                 | Thành viên (Bổ nhiệm từ 19/03/2021)   | 24.000.000           | 18.774.194           |
| <b>Cộng</b>                                     |                                       | <b>3.304.737.667</b> | <b>2.845.301.732</b> |

**3. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.17, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

| <b>Công nợ tài chính</b>                | <b>31/12/2022</b> | <b>01/01/2022</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                         | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| Các khoản vay                           | 110.424.366.488   | 110.754.253.817   |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền | 26.680.192.931    | 59.479.141.516    |
| Nợ thuần                                | 83.744.173.557    | 51.275.112.301    |
| Vốn chủ sở hữu                          | 517.086.072.410   | 510.846.156.386   |
| Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu            | 16%               | 10%               |

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính trình bày tại Thuyết minh số IV.

**Các loại Công cụ tài chính**

|                                      | <b>Giá trị ghi sổ</b>  |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | <b>31/12/2022</b>      | <b>01/01/2022</b>      |
|                                      | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 26.680.192.931         | 59.479.141.516         |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 362.737.596.360        | 223.953.478.135        |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 1.060.000.000          | 40.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>390.477.789.291</b> | <b>323.432.619.651</b> |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***Công nợ tài chính**

|                                     |                        |                        |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Các khoản vay                       | 110.424.366.488        | 110.754.253.817        |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 82.589.719.065         | 47.961.757.549         |
| Chi phí phải trả                    | 39.552.815.196         | 29.986.590.029         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>232.566.900.749</b> | <b>188.702.601.395</b> |

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2022 do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**Quản lý rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

| 31/12/2022                          | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1 - 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND     |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| Phải trả người bán và phải trả khác | 63.553.469.336    | 19.036.249.729      | 82.589.719.065  |
| Chi phí phải trả                    | 257.495.194       | 39.295.320.002      | 39.552.815.196  |
| Các khoản vay                       | 73.552.366.488    | 36.872.000.000      | 110.424.366.488 |
| 01/01/2022                          | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1 - 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND     |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 30.925.507.820    | 17.036.249.729      | 47.961.757.549  |
| Chi phí phải trả                    | 232.499.120       | 29.754.090.909      | 29.986.590.029  |
| Các khoản vay                       | 105.354.253.817   | 5.400.000.000       | 110.754.253.817 |

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

| 31/12/2022                           | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1 - 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND     |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 26.680.192.931    | -                   | 26.680.192.931  |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 122.686.756.360   | 240.050.840.000     | 362.737.596.360 |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 1.060.000.000     | -                   | 1.060.000.000   |
| 01/01/2022                           | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1 - 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND     |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 59.479.141.516    | -                   | 59.479.141.516  |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 73.953.478.135    | 150.000.000.000     | 223.953.478.135 |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 40.000.000.000    | -                   | 40.000.000.000  |

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty CP Tập đoàn BGI) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Kế toán trưởng




Trần Quang Trung

Trần Quang Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức