

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp,
phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 46

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên
Ông Hoàng Anh Tú	Thành viên
Ông Phí Mạnh Hậu	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Thành viên độc lập

Ban Tổng giám đốc

Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Ông Thân Huy Toàn	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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI



Hoàng Anh Tú

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 123/2025/UQ-BGI ngày 21/7/2025)

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Số: 2808.03 -25/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.9 và V.11 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty hiện đang thế chấp một phần Tài sản cố định hữu hình "Văn phòng thương mại và dịch vụ tầng 3" và một phần Bất động sản đầu tư "Nhà trẻ tầng 3" thuộc Tòa nhà hỗn hợp Dịch vụ công cộng, Văn phòng làm việc và nhà ở tại số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội để thế chấp cho (i) khoản vay của Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, (ii) khoản vay của ông Phạm Văn Vũ - Giám đốc tài chính của Công ty và (iii) khoản vay của ông Hoàng Xuân Trường - Tổng Giám đốc Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam. Kết luận của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/6/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		555.991.853.368	419.421.340.393
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	4.607.443.913	16.556.791.348
1. Tiền	111		3.807.443.913	15.956.791.348
2. Các khoản tương đương tiền	112		800.000.000	600.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	-	480.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	480.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		497.114.640.957	363.464.845.430
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4.	139.084.764.522	118.984.262.352
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5.	4.466.830.278	1.789.282.819
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.2.	20.756.888.888	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	351.686.643.942	262.208.100.932
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(18.880.486.673)	(19.516.800.673)
IV. Hàng tồn kho	140		51.519.577.751	36.879.771.631
1. Hàng tồn kho	141	V.8.	51.519.577.751	36.879.771.631
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.750.190.747	2.039.931.984
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	234.986.006	142.732.827
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.501.784.722	1.879.391.487
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.16.	13.420.019	17.807.670
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.070.997.421.839	1.070.498.868.942
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		681.425.496.000	680.230.420.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	681.425.496.000	680.230.420.000
II. Tài sản cố định	220		33.884.676.269	37.755.113.656
1. TSCĐ hữu hình	221	V.9.	33.884.676.269	37.755.113.656
- Nguyên giá	222		73.101.575.818	73.101.575.818
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.216.899.549)	(35.346.462.162)
2. TSCĐ vô hình	227	V.10.	-	-
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(516.767.278)	(516.767.278)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11.	35.425.366.818	36.550.495.608
- Nguyên giá	231		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.831.072.960)	(19.705.944.170)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12.	1.579.308.299	18.703.704
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.579.308.299	18.703.704
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3.	318.410.677.265	315.709.003.947
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		318.410.677.265	315.709.003.947
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		711.075.000	711.075.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(711.075.000)	(711.075.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		271.897.188	235.132.027
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	244.089.961	198.711.466
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20.	27.807.227	36.420.561
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.626.989.275.207	1.489.920.209.335

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

28-
TY
HỮU I
ĐINH
AM
TP.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		565.908.406.401	433.968.413.294
I. Nợ ngắn hạn	310		468.736.981.643	376.325.466.136
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	64.975.159.736	65.889.297.528
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	182.003.346.722	146.746.627.882
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16.	864.839.072	1.438.566.383
4. Phải trả người lao động	314		3.092.713.499	3.639.362.877
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	826.420.768	2.522.017.464
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19.	34.181.271.020	34.035.807.551
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	165.554.904.691	111.851.601.353
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		17.238.326.135	10.202.185.098
II. Nợ dài hạn	330		97.171.424.758	57.642.947.158
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.14.	16.801.517.849	16.801.517.849
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17.	29.754.090.909	29.754.090.909
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.19.	2.459.771.000	2.449.913.400
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	48.156.045.000	8.637.425.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.061.080.868.806	1.055.951.796.041
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	1.061.080.868.806	1.055.951.796.041
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		960.908.700.000	960.908.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		960.908.700.000	960.908.700.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.774.961.158	2.774.961.158
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		81.451.153.969	75.070.743.751
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		67.737.602.714	60.772.765.995
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.713.551.255	14.297.977.756
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8.224.901.065	9.476.238.518
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.626.989.275.207	1.489.920.209.335

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung

Phó Tổng giám đốc



Hoàng Anh Tú

(Theo giấy ủy quyền số 123/2025/UQ-BGI
ngày 21/7/2025)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	200.499.487.043	130.713.942.617
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về hoạt động kinh doanh (10 = 01 - 02)	10		200.499.487.043	130.713.942.617
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	171.764.941.205	105.965.764.648
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		28.734.545.838	24.748.177.969
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	505.944.517	373.671.519
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	5.284.171.782	4.350.073.422
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.284.171.782	4.350.073.422
8. Lãi/(lỗ) từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết	24		2.701.673.318	3.336.655.956
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	924.171.271	545.953.252
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	10.100.971.014	12.112.402.965
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		15.632.849.606	11.450.075.805
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	433.982.393	48.000
13. Chi phí khác	32	VI.6.	2.432.664.356	55.162.501
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.998.681.963)	(55.114.501)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		13.634.167.643	11.394.961.304
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	1.163.340.507	1.970.069.670
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	8.613.334	22.348.428
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.462.213.802	9.402.543.206
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		13.713.551.255	8.631.745.986
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.251.337.453)	770.797.220
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	143	90
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12.	143	86

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập biểu

Trần Quang Trung

Kế toán trưởng

Trần Quang Trung

Phó Tổng giám đốc

Hoàng Anh Tú

(Theo giấy ủy quyền số 123/2025/UQ-BGI ngày 21/7/2025)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		13.634.167.643	11.394.961.304
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.995.566.177	6.742.121.602
- Các khoản dự phòng	03		(636.314.000)	3.146.278.412
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(505.944.517)	(373.671.519)
- Chi phí lãi vay	06		5.284.171.782	4.350.073.422
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		22.771.647.085	25.259.763.221
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(114.127.349.147)	(45.351.887.082)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(14.639.806.120)	(6.523.034.307)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		27.681.886.410	(10.898.800.411)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(137.631.674)	40.780.997
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.007.756.619)	(4.333.682.217)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(150.000.000)	(1.382.429.922)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(297.000.000)	(108.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(83.906.010.065)	(43.297.789.721)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.560.604.595)	(1.723.323.911)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(25.856.888.888)	(6.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.580.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		572.232.775	373.133.404
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.265.260.708)	(7.350.190.507)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		216.303.369.262	73.281.132.664
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(123.081.445.924)	(74.099.599.798)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		93.221.923.338	(818.467.134)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50=20+30+40$)	50		(11.949.347.435)	(51.466.447.362)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		16.556.791.348	65.465.553.569
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.1.	4.607.443.913	13.999.106.207

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Anh Tú

(Theo giấy ủy quyền số 123/2025/UQ-BGI
ngày 21/7/2025)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7, 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 23 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 ngày 26/12/2023 về việc thay đổi Vốn điều lệ, thì Vốn Điều lệ của Công ty là **960.908.700.000 VND** (Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi tỷ, chín trăm linh tám triệu, bảy trăm nghìn đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VC7.

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 cầu 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 Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam.

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 hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với dịch vụ cho thuê văn phòng không quá 12 tháng;
- Đối với hoạt động xây lắp, hợp tác đầu tư trên 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 như sau:

1. Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI
Địa chỉ: Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, Phường Thanh Thủy, TP Huế, Việt Nam
Hoạt động chính: Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 70,92 %
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 70,92%
2. Công ty CP Xây dựng BGI
Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 89,90%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 89,90%

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 như sau:

1. Công ty CP Tập đoàn IUC
Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ phần sở hữu: 39,47%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 39,47%
2. Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
Địa chỉ: Tiểu khu 3, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ phần sở hữu: 30%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30%

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Tại ngày 30/6/2025, số lượng nhân viên tại Công ty mẹ và các Công ty con là 113 nhân viên.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

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 Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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; lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày phù hợp với 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 hợp nhất giữa niên độ.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025. Việc kiểm soát này 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.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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 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. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

101202
CÔNG
TÁC NHIỆM
TÍNH TOÁN VÀ
VIỆT N
GIẤY -

T.T.N.H.
N
A
N
H
N

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Nguyên tắc xác định các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ 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.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**a) 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 giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

b) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

c) Các khoản 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.

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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. 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 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 hợp nhất giữa niên độ được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. 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 theo tháng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại thời điểm 30/6/2025, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ****7.1 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ.

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:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Nhà cửa vật kiến trúc	02 - 25
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 06

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ.

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 thời gian 3 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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.

8. 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 kỳ.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định**Số năm**

Nhà

25

9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: các khoản chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, các khoản chi phí bảo hiểm chờ phân bổ và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm đến 03 năm.

10. Nguyên tắc kế toán các khoản 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.
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

11. 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.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

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

13. 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, 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, Thành phố Huế; chi phí trích trước công trình dự án khu A Huế; chi phí lãi vay 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 kỳ 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 kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung.

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 kinh doanh 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.

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

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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

20228-
CÔNG TY
NHIỆM HỮU
AN VÀ ĐỊNH
T NAM
ẤY - TP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. 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).
- 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 Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. 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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính; 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

17. 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 và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. 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 kỳ 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

18. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

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

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền	3.807.443.913	15.956.791.348
Tiền mặt	28.237.541	48.739.840
Tiền gửi ngân hàng	3.599.964.131	15.908.051.508
Tiền đang chuyển	179.242.241	-
Các khoản tương đương tiền	800.000.000	600.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	800.000.000	600.000.000
Cộng	4.607.443.913	16.556.791.348

2. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn IUC (*)	20.756.888.888	-	-	-
Cộng	20.756.888.888	-	-	-

(*) Các khoản cho Công ty CP Tập đoàn IUC vay với thời hạn từ 03 - 12 tháng, lãi suất 7%-7,5%/năm, các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

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

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

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn				
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh (*)	-	-	480.000.000	480.000.000
Cộng	-	-	480.000.000	480.000.000

(*) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh có kỳ hạn 5 tháng, lãi suất 3,6%/ năm, lãi trả cuối kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP Tập đoàn IUC	296.000.000.000	19.700.852.559	315.700.852.559	296.000.000.000	16.998.057.369	312.998.057.369
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	2.730.000.000	(20.175.294)	2.709.824.706	2.730.000.000	(19.053.422)	2.710.946.578
Cộng	298.730.000.000	19.680.677.265	318.410.677.265	298.730.000.000	16.979.003.947	315.709.003.947
		30/6/2025			01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ (*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
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	711.075.000	(711.075.000)	-	711.075.000	(711.075.000)	-

(*) Tại thời điểm 30/6/2025, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 do không có giá giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty liên kết trong kỳ

- Công ty CP Tập đoàn IUC: Doanh thu cho thuê văn phòng, doanh thu thi công công trình và cho vay với công ty này.
- Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill: Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch với công ty này.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

4. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	2.042.075.000	(2.042.075.000)	2.642.075.000	(2.642.075.000)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	7.846.969.361	-	7.846.969.361	-
Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	(5.620.556.823)	5.620.556.823	(5.620.556.823)
Công ty CP Dịch vụ lắp đặt, Vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	14.054.789.926	-	14.054.789.926	-
Công ty CP Fecon South	-	-	407.714.562	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Hải Đăng	-	-	4.897.216.590	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng KTP	1.883.250.907	-	3.107.872.177	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	62.235.707.956	-	47.126.115.164	-
Công ty CP Thiết bị và Công nghệ Xây dựng Key Group	12.415.467.611	-	-	-
Các đối tượng khác	32.985.946.938	(7.505.265.672)	33.280.952.749	(7.541.579.672)
Cộng	139.084.764.522	(15.167.897.495)	118.984.262.352	(15.804.211.495)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**5. Trả trước cho người bán****Ngắn hạn**

Công ty TNHH TM Dịch vụ Đại Lộc Phát

Công ty TNHH Line Group

Các đối tượng khác

Cộng

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
	1.000.000.000	-
	-	406.476.958
	3.466.830.278	1.382.805.861
	4.466.830.278	1.789.282.819

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	351.686.643.942	(3.712.589.178)	262.208.100.932	(3.712.589.178)
Tạm ứng	37.272.123.096	-	38.969.859.541	-
Nguyễn Đức Hùng	6.900.000.000	-	35.251.776.890	-
Đỗ Hoàng Tùng (1)	21.341.141.857	-	-	-
Hà Quốc Trung	3.616.018.252	-	26.208.252	-
Các đối tượng khác	5.414.962.987	-	3.691.874.399	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	3.266.445.351	-	3.220.025.167	-
Ngân hàng TMCP	345.842.124	-	381.371.940	-
Tiền Phong - CN Hà Nội (2)				
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng (3)	2.515.653.227	-	2.515.653.227	-
Các đối tượng khác	404.950.000	-	323.000.000	-
Lãi dự thu	346.464.259	-	412.752.517	-
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	5.566.822	-	-	-
Lãi dự thu các đối tượng khác	340.897.437	-	412.752.517	-
Phải thu khác	310.801.611.236	(3.712.589.178)	219.605.463.707	(3.712.589.178)
Đội công trình 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 (4)	174.460.000.000	-	169.240.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (5)	50.859.416.282	-	46.625.720.641	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên (6)	81.740.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.024.709.388	(1.995.103.612)	2.022.257.500	(1.995.103.612)
b) Dài hạn	681.425.496.000	-	680.230.420.000	-
Phải thu khác	681.425.496.000	-	680.230.420.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (5)	680.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Huế (7)	1.195.076.000	-	-	-
Cộng	1.033.112.139.942	(3.712.589.178)	942.438.520.932	(3.712.589.178)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

- (1) Tạm ứng theo Quyết định số 03-2025/QĐ/HĐQT ngày 24/02/2025 của Hội đồng quản trị để phục vụ đầu tư các Dự án của Công ty. Đến thời điểm 05/8/2025, ông Đỗ Hoàng Tùng đã hoàn ứng 13.430.000.000 đồng
- (2) Khoản ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội cho Hợp đồng số 35/HĐXD-VEC/2024 ký ngày 04/5/2024 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam - Công ty TNHH MTV (VEC) và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 - Công ty CP Tập đoàn BGI (Liên danh HUD1 - BGI).
- (3) Các hợp đồng tiền gửi được cầm cố tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội:
- Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số HĐTG/30052024/016/1417851800A ngày 30/5/2024, số tiền 778.995.000 đồng, kỳ hạn 01 tháng, lãi suất 2,6%/năm, hợp đồng tự động tái tục. Hợp đồng tiền gửi này dùng để cầm cố đảm bảo cho tất cả các Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 245/2024/HDBD/THNC ngày 30/5/2024.
 - Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số HĐTG/30052024/016/1417851800B ngày 30/5/2024, số tiền 1.736.658.227 đồng, kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 3,9%/năm, lãi nhập gốc và tự động tái tục. Hợp đồng tiền gửi này dùng để cầm cố đảm bảo cho tất cả các Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 261/2024/HDBD/THNC ngày 12/6/2024.
- (4) Khoản ủy thác đầu tư vào "Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang" theo hợp đồng số 089/2021/HĐUT ngày 08/9/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (bên ủy thác) và Công ty CP 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.
- (5) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC gồm:
- Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI 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 Chinh 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 ngày 30/6/2025, Công ty đã góp 240.050.840.000 đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2021.
 - Hợp đồng hợp tác số 1207/2023/HĐHT/BGI-IUC ngày 12/7/2023 để thực hiện Dự án có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương - Thuận An, thuộc khu E - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến ngày 30/6/2025, Công ty đã góp 480.179.580.000 đồng thực hiện Dự án theo Hợp đồng hợp tác trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2023.
 - Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư tính đến ngày 30/6/2025.
- (6) Khoản góp vốn đầu tư vào "Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang" theo Công văn số 67/2025/CV-BGI ngày 14/4/2025 của Công ty CP Tập đoàn BGI về việc thay mặt Công ty CP Bất động sản Sài Đồng nộp trực tiếp phần vốn góp tăng thêm vào Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên.
- (7) Khoản đặt cọc của Công ty CP Vật liệu Xây dựng BGI cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế theo thỏa thuận nguyên tắc về thuê lại đất có cơ sở hạ tầng số 2805/2025/TTNTTLĐ/SGH-BGI ngày 28/05/2025. Với thời hạn thuê là 10 năm.

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
<i>Phải thu của khách hàng</i>	<i>15.360.551.095</i>	<i>192.653.600</i>	<i>15.960.551.095</i>	<i>156.339.600</i>
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	2.042.075.000	-	2.642.075.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	-	2.537.228.181	-
Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	-	2.127.840.000	-
Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	-	5.620.556.823	-
Các đối tượng khác	3.032.851.091	192.653.600	3.032.851.091	156.339.600
<i>Phải thu khác</i>	<i>3.712.589.178</i>	<i>-</i>	<i>3.712.589.178</i>	<i>-</i>
Cộng	19.073.140.273	192.653.600	19.673.140.273	156.339.600

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.592.890.270	-	2.053.575.846	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	45.959.448.666	-	29.625.681.635	-
Hàng gửi đi bán	3.967.238.815	-	5.200.514.150	-
Cộng	51.519.577.751	-	36.879.771.631	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Văn phòng POLYCO, Cải tạo hồ Kim Liên và chi phí dở dang tại các công trình khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2025	13.516.128.827	25.491.314.708	32.094.706.786	1.999.425.497	73.101.575.818	
Số dư ngày 30/06/2025	13.516.128.827	25.491.314.708	32.094.706.786	1.999.425.497	73.101.575.818	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2025	5.062.113.099	14.191.403.516	15.760.292.766	332.652.781	35.346.462.162	
Khấu hao trong kỳ	307.331.675	1.716.283.465	1.843.373.442	3.448.805	3.870.437.387	
Số dư ngày 30/06/2025	5.369.444.774	15.907.686.981	17.603.666.208	336.101.586	39.216.899.549	
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	8.454.015.728	11.299.911.192	16.334.414.020	1.666.772.716	37.755.113.656	
Tại ngày 30/06/2025	8.146.684.053	9.583.627.727	14.491.040.578	1.663.323.911	33.884.676.269	

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 33.274.774.836 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 36.587.390.016 đồng). Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 của TSCĐ hữu hình thế chấp cho khoản vay của ông Hoàng Xuân Trường - Giám đốc Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 8.146.684.053 VND.

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 11.787.380.539 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 9.482.640.305 đồng)

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

10. 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
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư ngày 01/01/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 30/6/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư ngày 01/01/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 30/6/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 30/6/2025	-	-	-

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 516.767.278 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 516.767.278 đồng)

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2025
<i>Nguyên giá</i>	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Nhà	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	19.705.944.170	1.125.128.790	-	20.831.072.960
Nhà	19.705.944.170	1.125.128.790	-	20.831.072.960
<i>Giá trị còn lại</i>	36.550.495.608			35.425.366.818
Nhà	36.550.495.608			35.425.366.818

Bất động sản đầu tư của Công ty gồm: Văn phòng tại Tòa nhà H10, số 2 ngõ 475 Nguyễn Trãi, phường Thanh Liệt, Hà Nội; Văn phòng tầng 1, 2 nhà 1A và văn phòng tầng 2 nhà 2A tại 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, Hà Nội; Văn phòng tầng 3 tại Tòa nhà chung cư số 19 Đại Từ, phường Định Công, Hà Nội; Nhà trẻ tầng 3 tại số 61, tổ 15, phường Từ Liêm, Hà Nội.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 là 35.425.366.818 VND (ngày 31/12/2024: 36.550.495.608 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng. Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 của bất động sản đầu tư thế chấp cho khoản vay của Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 1.943.075.202 VND.

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 30 tháng 6 năm 2025 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 30 tháng 6 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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.

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lắp đặt trạm trộn bê tông Trạm Huế	925.278.763	18.703.704
Chi phí lắp đặt trạm trộn bê tông Chân Mây tại thành phố Huế	654.029.536	-
Cộng	1.579.308.299	18.703.704

13. Chi phí trả trước

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	234.986.006	142.732.827
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	188.690.341	94.592.990
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	14.165.665	11.966.668
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	32.130.000	36.173.169
b) Dài hạn	244.089.961	198.711.466
Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	244.089.961	163.324.673
Chi phí trả trước khác	-	35.386.793
Cộng	479.075.967	341.444.293

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	64.975.159.736	64.975.159.736	65.889.297.528	65.889.297.528
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	7.293.417.921	7.293.417.921	4.785.766.377	4.785.766.377
Công ty TNHH Xây lắp Ngọc Hà	-	-	3.223.057.095	3.223.057.095
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	10.351.988.449	10.351.988.449	19.815.899.165	19.815.899.165
Công ty TNHH Thiết bị dịch vụ kỹ thuật Constech	4.265.041.839	4.265.041.839	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Vật liệu Xây dựng HT	1.324.436.079	1.324.436.079	1.520.030.352	1.520.030.352
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	1.449.734.412	1.449.734.412	1.673.536.582	1.673.536.582
Công ty TNHH Minh An TCS	5.646.820.510	5.646.820.510	7.972.918.100	7.972.918.100
Các đối tượng khác	34.643.720.526	34.643.720.526	26.898.089.857	26.898.089.857

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

b) Dài hạn	16.801.517.849	16.801.517.849	16.801.517.849	16.801.517.849
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina AI	1.253.618.879	1.253.618.879	1.253.618.879	1.253.618.879
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina II	1.131.248.676	1.131.248.676	1.131.248.676	1.131.248.676
Các đối tượng khác	14.416.650.294	14.416.650.294	14.416.650.294	14.416.650.294
Cộng	81.776.677.585	81.776.677.585	82.690.815.377	82.690.815.377

c) **Phải trả người bán là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**15. Người mua trả tiền trước**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Berjaya - Handico12	9.004.364.365	9.004.364.365
Công ty CP Tập đoàn IUC	136.012.220.554	128.090.335.135
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	20.552.752.800	-
Công ty CP kính Đạt Phương	6.743.433.600	-
Các đối tượng khác	9.690.575.403	9.651.928.382
Cộng	182.003.346.722	146.746.627.882

b) **Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT	386.802.526	961.290.252
Thuế thu nhập doanh nghiệp	415.105.082	460.188.486
Thuế thu nhập cá nhân	62.931.464	17.087.645
Cộng	864.839.072	1.438.566.383
b) Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.420.019	13.420.019
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.387.651
Cộng	13.420.019	17.807.670

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

17. Chi phí phải trả

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	826.420.768	2.522.017.464
Chi phí lãi vay phải trả	453.607.649	296.974.953
Trích trước chi phí công trình Trạm thu phí Bến Lức	283.924.234	2.225.042.511
Chi phí phải trả khác	88.888.885	-
b) Dài hạn	29.754.090.909	29.754.090.909
Trích trước chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	29.754.090.909	29.754.090.909
Cộng	30.580.511.677	32.276.108.373

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

b)	Dài hạn	48.156.045.000	48.156.045.000	71.255.000.000	31.736.380.000	8.637.425.000	8.637.425.000
	Vay dài hạn	48.156.045.000	48.156.045.000	71.255.000.000	31.736.380.000	8.637.425.000	8.637.425.000
	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (6)	7.266.045.000	7.266.045.000	-	1.371.380.000	8.637.425.000	8.637.425.000
	Vay cá nhân (7)	40.890.000.000	40.890.000.000	71.255.000.000	30.365.000.000	-	-
	Hoàng Trọng Đức	40.890.000.000	40.890.000.000	71.255.000.000	30.365.000.000	-	-
	Tổng cộng	213.710.949.691	213.710.949.691	217.063.884.262	123.841.960.924	120.489.026.353	120.489.026.353

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/177579/HĐTD ký ngày 03/6/2025 với mục đích là để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Hạn mức cấp tín dụng tối đa là 150.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức tín dụng hoặc đến ngày 31/5/2026 tùy theo ngày nào đến trước. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các bất động sản được thế chấp gồm (i) Ô văn phòng tầng 3, Tòa nhà Chung cư số 19 Đại Từ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/177579/HĐBĐ ngày 05/3/2018; (ii) Tầng 1, Tòa nhà 1A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/177579/HĐBĐ ngày 30/12/2019; (iii) Tầng 2, Tòa nhà 1A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/177579/HĐBĐ ngày 21/01/2020 và (iv) Văn phòng tầng 3, Tòa nhà H10 Thanh Xuân theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/177579/HĐBĐ ngày 17/10/2023.

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình theo các hợp đồng:

2.1 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình theo hợp đồng sau:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 221.1/24/5446715/HM/VCBHB-BGI ký ngày 23/9/2024 được đính kèm theo Hợp đồng tín dụng số 221/24/5446715/CTD/VCBHB-BGI ký cùng ngày. Hạn mức cho vay không vượt quá 20.000.000.000 đồng với thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 10 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 (i) 01 xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX570 theo hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 26/3/2021; 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; (ii) Quyền sở hữu Công trình xây dựng Dịch vụ thương mại - Tầng 2, tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 34.1/22/5446715/HĐTC-BGIGROUP ngày 19/5/2022 và (iii) Quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng số 02/2021/HĐTTTC/IUC-BGI ký tháng 8/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn IUC và Công ty CP Tập đoàn BGI.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

2.2 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình:

- Hợp đồng cấp tín dụng số 105/24/21816717/HDCTD/VLXDBGI ký ngày 11/6/2024. Thời hạn hiệu lực của Giới hạn cấp tín dụng này là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này và hết hiệu lực vào ngày 14/6/2025. Giới hạn cấp tín dụng là 20 tỷ đồng (Trong đó: giới hạn tín dụng cho vay ngắn hạn là 14 tỷ đồng, giới hạn tín dụng cho vay trung hạn là 7.694.000.000đồng và Cho vay đầu tư tài sản cố định mới 1,3 tỷ đồng) tại mọi thời điểm, số dư cấp tín dụng không vượt quá 20 tỷ đồng, lãi suất vay được ghi trên từng giấy nhận nợ. Biện pháp bảo đảm thế chấp tài sản theo điều 4.1 của hợp đồng cấp tín dụng số 105/24/21816717/HDCTD/VLXDBGI ký ngày 11/6/2024. Giới hạn cấp tín dụng của hợp đồng này thông qua một số hoặc tất cả các hợp đồng thỏa thuận theo điều 2.1.4 của hợp đồng cấp tín dụng số 105/24/21816717/HDCTD/VLXDBGI ký ngày 11/6/2024.
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 105.1/24/21816717/HMNH/VLXDBGI ký ngày 11/6/2024, hạn mức cho vay tối đa tại mọi thời điểm trong thời hạn duy trì hạn mức cho vay không vượt quá 14 tỷ đồng, hạn mức Cho vay quy định tại điểm 2.1.1 khoản 2.1 Điều này còn bao gồm cả: Hợp đồng cấp tín dụng số 73/2023/CTD/VCBHB-VLXD BGI ngày 28/04/2023 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 73/2023/CVHM/VCBHB-VLXD BGI ngày 28/04/2023 ký giữa Ngân hàng và khách hàng; Thời hạn Duy trì Hạn mức Cho vay là: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này; Thời hạn Cho vay của mỗi Khoản nợ tối đa là: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; Mục đích sử dụng vốn vay của Khách hàng là: Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch kinh doanh của khách hàng nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định; Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ.

2.3 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hòa Bình:

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 77.1/24/22277556/HDCTD/CPXDBGI ngày 12/4/2024, hạn mức vay là 20 tỷ đồng bao gồm cả dư nợ vay theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 45/2023/CVHM/VCBHB-VLXD BGI ngày 27/03/2023. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký. Thời hạn cho vay tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân vốn vay. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo thông báo Ngân hàng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng không bao gồm hoạt động đầu tư tài sản cố định. Tài sản đảm bảo là toàn bộ hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển và quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thương mại, quyền sở hữu dịch vụ thương mại - tầng 2, tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 767144, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01374 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 21/06/2018.

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo các hợp đồng:

3.1 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Vật liệu Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội:

- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2025/14052370/HĐTD ngày 16/6/2025, hạn mức cấp tín dụng là 24 tỷ đồng (bao gồm toàn bộ dư nợ vay của hợp đồng tín dụng hạn mức cũ), mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh ngắn hạn của Công ty được cấp phép theo quy định của Pháp luật, thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn, lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài sản thế chấp là Hạng mục Nhà trê thuộc công trình Văn phòng thương mại và dịch vụ tầng 3, địa chỉ số 61 Nguyễn văn giáp, tổ 15, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn BGI.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp,
phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

3.2 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2025/14495064/HĐTD ngày 16/5/2025, hạn mức vay là 26 tỷ đồng, bao gồm cả dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, dư phát hành L/C của Công ty theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2024/14495064/HĐTD ngày 10/9/2024. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký, lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh ngắn hạn của Công ty. Tài sản đảm bảo là toàn bộ số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác, đảm bảo bằng doanh thu từ các hợp đồng kinh tế làm nguồn thanh toán trả, gốc, lãi vay.

(4) Hợp đồng cấp tín dụng số 259358.24.031.32733156.TD ngày 05/12/2024, hạn mức tín dụng là 50 tỷ đồng, trong đó hạn mức vay, bảo lãnh thanh toán tối đa tại mọi thời điểm không quá 20 tỷ đồng bao gồm cả dư nợ vay theo hợp đồng cấp tín dụng số 200643.24.031.32733156.TD ngày 01/10/2024. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng đến ngày 06/11/2025, lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp của Công ty. Tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi số, số tài khoản 6596800191421, ngày gửi 13/9/2024 tại MB; Hàng hóa, quyền đòi nợ của Công ty theo hợp đồng thế chấp số 200660.24.031.32733156. BD ngày 01/10/2024.

(5) Các khoản vay cá nhân với thời hạn 12 tháng, lãi suất từ 1,5%-8,8%/năm, mục đích vay là để phục vụ sản xuất kinh doanh.

(6) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình theo các hợp đồng:

6.1 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình:

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 cố 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. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TDH/VCBHB-VC7 ngày 26/3/2021, biện pháp đảm bảo tiền vay 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 26/3/2021.

6.2 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Vật liệu Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình:

Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 105.2/24/21816717/TDH/VLXDBGI ký ngày 11/6/2024, Tổng số tiền cho vay tối đa là 1,3 tỷ đồng. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Mục đích vay là tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ để đầu tư TSCĐ là 01 xe ô tô đầu kéo và sơ mi rơ mooc tải tự đổ. Lãi suất cho vay cố định trong hạn hiện tại là 8,2%/năm và cố định trong vòng 01 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay sau thời gian cố định được xác định theo lãi suất cho vay trung dài hạn theo quy định của ngân hàng trong từng thời kỳ, lãi suất cơ sở (+) biên độ 3,0%/năm. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 105.1/2024/HĐTC/VCBHB-VLXD BGI ký ngày 28/6/2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

(7) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay số 01/2025/HĐVV ngày 15/4/2025, lãi suất 5%/năm, thời hạn vay 36 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.

c) **Vay với các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2**19. Phải trả khác**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	34.181.271.020	34.035.807.551
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	966.863.017	744.073.539
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	36.314.000	36.314.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.174.127.877	33.255.420.012
Kinh phí bảo trì dự án	1.033.304.241	1.033.304.241
Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest (1)	28.600.000.000	28.600.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC - lãi vay phải trả	-	82.958.905
Ông Hán Thành Công (2)	3.015.000.000	3.015.000.000
Các đối tượng khác	525.823.636	524.156.866
Dư Có TK 141	3.966.126	-
b) Dài hạn	2.459.771.000	2.449.913.400
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	459.771.000	449.913.400
Công ty CP ARCHI Viên Nam (3)	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	36.641.042.020	36.485.720.951

(1) Là khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest theo hợp đồng ủy thác số 069/2021/HĐUT ngày 06/9/2021 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 CP 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 25/6/2021 về phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.)

(2) Ông Hán Thành Công nộp tiền Bảo lãnh thực hiện hợp đồng thi công Gói thầu A8: "Xây dựng phần kết cấu kiến trúc (nhà trạm thu phí, văn phòng điều hành,...) thuộc Dự án Xây dựng đường cao tốc Bến Lức - Long Thành (Trạm thu phí số 6)".

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

c) **Phải trả khác với các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2**20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	27.807.227	36.420.561
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.807.227	36.420.561

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

21. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư ngày 01/01/2024	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	62.373.074.273	10.186.610.549	1.036.240.204.980
Lãi trong năm trước	-	-	-	14.297.977.756	798.427.969	15.096.405.725
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.600.308.278)	-	(1.600.308.278)
Giảm khác	-	-	-	-	(1.508.800.000)	(1.508.800.000)
Số dư ngày 31/12/2024	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	75.070.743.751	9.476.238.518	1.048.227.502.427
Lãi trong kỳ này	-	-	-	13.713.551.255	(1.251.337.453)	12.462.213.802
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(7.333.141.037)	-	(7.333.141.037)
Số dư ngày 30/06/2025	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	81.451.153.969	8.224.901.065	1.053.356.575.192

Đơn vị tính: VND

(*) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 12/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	960.908.700.000	960.908.700.000
Cộng	960.908.700.000	960.908.700.000



Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	960.908.700.000	960.908.700.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	960.908.700.000	960.908.700.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	96.090.870	96.090.870
Cổ phiếu phổ thông	96.090.870	96.090.870
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	314	314
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	96.090.556	96.090.556
Cổ phiếu phổ thông	96.090.556	96.090.556
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu

e) Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 12/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua mức cổ tức dự kiến 5% (trả bằng cổ phiếu).

Ngày 04/7/2025, tại Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 14/2025/NQ-HĐQT thì Hội đồng quản trị quyết định triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua ngày 24/6/2025: Tỷ lệ thực hiện: 5%/số lượng cổ phiếu đang lưu hành; Số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 4.804.527 cổ phiếu (tương đương 48.045.270.000 đồng).

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 16/2025/NQ-HĐQT ngày 07/8/2025, về việc thay đổi hình thức chi trả cổ tức năm 2024 từ hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức sang hình thức chi trả cổ tức bằng tiền mặt. Tỷ lệ thực hiện: 5% (tương đương 48.045.270.000 đồng).

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 14/8/2025 và Thông báo số 143/2025/TB-BGI ngày 14/8/2025 thì ngày đăng ký cuối cùng thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua việc thay đổi hình thức trả cổ tức năm 2024 là ngày 08/9/2025.

f) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2025
Khoản mục				
Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	-	-	7.724.293.614
Cộng	7.724.293.614	-	-	7.724.293.614

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	137.792.701.595	108.859.162.472
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.837.734.437	3.409.045.181
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	35.084.258.744	-
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	23.784.792.267	18.445.734.964
Cộng	200.499.487.043	130.713.942.617

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	116.703.531.583	94.551.232.461
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.383.321.565	1.269.377.957
Giá vốn bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ	37.092.469.200	-
Giá vốn từ hợp tác đầu tư	16.585.618.857	10.145.154.230
Cộng	171.764.941.205	105.965.764.648

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	505.944.517	223.734.880
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	149.936.639
Cộng	505.944.517	373.671.519

b) Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2**4. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
a) Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	5.284.171.782	4.350.073.422
Cộng	5.284.171.782	4.350.073.422

b) Chi phí tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Thu hộ chi hộ lắp đặt PCCC	20.000.000	-
Phí ủy thác đầu tư	397.222.222	-
Thu nhập khác	16.760.171	48.000
Cộng	433.982.393	48.000

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp thuế	81.989.133	28.207.241
Phí ủy thác đầu tư	2.342.222.222	-
Chi phí khác	8.453.001	26.955.260
Cộng	2.432.664.356	55.162.501

7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	924.171.271	545.953.252
Chi phí từ hợp tác đầu tư	924.171.271	545.953.252
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	10.737.285.014	12.712.402.965
Chi phí nhân viên quản lý	6.285.740.562	4.728.827.570
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	485.264.148	482.348.702
Chi phí đồ dùng văn phòng	72.824.067	86.995.721
Chi phí khấu hao TSCĐ	986.568.197	1.008.778.560
Thuế, phí, lệ phí	431.002.858	175.992.673
Chi phí dự phòng	98.170.000	3.746.278.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	269.916.961	219.202.372
Chi phí bằng tiền khác	1.124.915.634	1.149.676.286
Chi phí từ hợp tác đầu tư	982.882.587	1.114.302.669
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(636.314.000)	(600.000.000)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(636.314.000)	(600.000.000)
Tổng cộng	11.025.142.285	12.658.356.217

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	159.825.082.061	92.771.990.995
Chi phí nhân công	14.132.101.851	11.148.014.790
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.995.566.177	6.742.121.602
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.077.987.143	5.342.928.473
Chi phí bằng tiền khác	1.768.878.261	1.930.717.731
Cộng	185.799.615.493	117.935.773.591

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập năm chịu thuế hiện hành	1.163.340.507	1.970.069.670
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.163.340.507	1.970.069.670

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	8.613.334	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	22.348.428
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	8.613.334	22.348.428

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.713.551.255	8.631.745.986
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	13.713.551.255	8.631.745.986
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	96.090.556	96.090.556
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	143	90

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

- (*) Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025, lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa được Công ty loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi do Công ty chưa có kế hoạch trích lập.

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	13.713.551.255	8.631.745.986
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (i)	13.713.551.255	8.631.745.986
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	96.090.556	96.090.556
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm (ii)	-	4.804.527
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	143	86

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Bù trừ phải thu khác với phải trả khác	82.958.905	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	216.303.369.262	73.281.132.664
Cộng	216.303.369.262	73.281.132.664

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	123.081.445.924	74.099.599.798
Cộng	123.081.445.924	74.099.599.798

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 12/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2025/NQ-HĐQT ngày 04/7/2025, Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ là 5%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền là 100:5 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách quyền nhận cổ tức sẽ được nhận thêm 5 cổ phiếu mới). Số cổ phiếu dự kiến phát hành là 4.804.527 cổ phiếu. Thời gian dự kiến phát hành: Trong năm 2025, sau khi có văn bản chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 16/2025/NQ-HĐQT ngày 07/8/2025, về việc thay đổi hình thức chi trả cổ tức năm 2024 từ hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức sang hình thức chi trả cổ tức bằng tiền mặt. Tỷ lệ thực hiện: 5% (tương đương 48.045.270.000 đồng).

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 14/8/2025 và Thông báo số 143/2025/TB-BGI ngày 14/8/2025 thì ngày đăng ký cuối cùng thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua việc thay đổi hình thức trả cổ tức năm 2024 là ngày 08/9/2025.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, xét trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá 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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

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

Các bên liên quan với Công ty 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 Tập đoàn IUC
 Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
 Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên
 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11
 Công ty CP Đầu tư BGI Homes
 Ông Hoàng Trọng Đức
 Ông Bùi Việt Anh
 Ông Hoàng Anh Tú
 Ông Phí Mạnh Hậu
 Ông Nguyễn Ngọc Minh
 Ông Thân Huy Toàn
 Ông Nguyễn Đức Hùng
 Ông Phạm Văn Vũ
 Ông Nguyễn Doãn Dũng
 Ông Nguyễn Hùng Cường
 Ông Nguyễn Thế Đồng

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Ông Bùi Việt Anh là Phó Tổng giám đốc
 Ông Hoàng Trọng Đức là Chủ tịch HĐQT
 Công ty con của Công ty CP Tập đoàn IUC
 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
 Thành viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc
 Thành viên HĐQT
 Thành viên độc lập HĐQT
 Phó Tổng giám đốc
 Phó Tổng giám đốc
 Giám đốc tài chính
 Trưởng Ban kiểm soát
 Thành viên Ban kiểm soát
 Thành viên Ban kiểm soát

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	93.530.589.908	35.145.935.064
Công ty CP Tập đoàn IUC	42.842.631.249	35.145.935.064
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	50.632.785.185	-
Công ty CP Đầu tư BGI Homes	55.173.474	-
Tạm ứng	7.081.000.000	30.049.000.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	7.081.000.000	30.049.000.000
Hoàn tạm ứng	35.830.422.620	1.004.421.360
Ông Nguyễn Đức Hùng	35.432.776.890	1.004.421.360
Ông Nguyễn Thế Đồng	397.645.730	-
Cho vay	25.856.888.888	6.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	25.856.888.888	6.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay	4.600.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	4.600.000.000	-
Vay	71.255.000.000	-
Ông Hoàng Trọng Đức	71.255.000.000	-
Trả gốc vay	30.365.000.000	-
Ông Hoàng Trọng Đức	30.365.000.000	-
Lãi cho vay	319.121.000	115.320.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	319.121.000	115.320.000
Doanh thu hoạt động tài chính	-	149.936.639
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	149.936.639
Chi phí lãi vay	601.152.053	82.958.905
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	82.958.905
Ông Hoàng Trọng Đức	601.152.053	-

c) Số dư với các bên liên quan

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu của khách hàng	62.361.809.713	44.126.115.164
Công ty CP Tập đoàn IUC	62.327.794.312	44.126.115.164
Công ty CP Đầu tư BGI Homes	34.015.401	-
Phải thu về cho vay	20.756.888.888	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	20.756.888.888	-

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

Phải thu về lãi cho vay	104.735.342	339.478.714
Công ty CP Tập đoàn IUC	104.735.342	339.478.714
Tạm ứng	6.900.000.000	35.649.422.620
Ông Nguyễn Đức Hùng	6.900.000.000	35.251.776.890
Ông Nguyễn Thế Đồng	-	397.645.730
Phải thu khác	813.170.733.719	728.623.111.444
Công ty CP Tập đoàn IUC	731.430.733.719	726.929.414.444
Ông Nguyễn Thành Công	-	256.137.000
Ông Khúc Ngọc Thành	-	1.437.560.000
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	81.740.000.000	-
Phải trả người bán dài hạn	1.131.248.676	1.131.248.676
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	1.131.248.676	1.131.248.676
Người mua trả tiền trước	156.564.973.354	125.090.335.135
Công ty CP Tập đoàn IUC	136.012.220.554	125.090.335.135
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	20.552.752.800	-
Vay	40.890.000.000	-
Ông Hoàng Trọng Đức	40.890.000.000	-
Phải trả khác	-	82.958.905
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	82.958.905

d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	1.160.703.563	653.487.204
Thu nhập Thành viên HĐQT và các thành viên quản lý khác	1.031.922.364	608.322.486
Thu nhập của các thành viên Ban Kiểm soát	258.932.146	45.000.000
Cộng (*)	2.451.558.073	1.306.809.690

(*) Chi tiết từng thành viên như sau:

Họ tên	Chức danh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc		1.160.703.563	653.487.204
Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc	57.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc	360.872.313	267.929.000
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc	451.121.803	315.558.204
Ông Thân Huy Toàn	Phó Tổng giám đốc	291.709.447	40.000.000

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)

Thu nhập Thành viên HĐQT và các thành viên quản lý khác		1.031.922.364	608.322.486
Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch Hội đồng quản trị	496.377.678	339.385.200
Ông Phí Mạnh Hậu	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2024)	240.111.514	666.667
Ông Phạm Văn Vũ	Giám đốc tài chính	47.523.810	29.285.714
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2024)	34.500.000	666.667
Ông Nguyễn Cao Quý	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 25/6/2024)	-	29.333.333
Ông Nguyễn Thành Công	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 25/6/2024)	-	29.333.333
Ông Trần Quang Trung	Kế toán trưởng	213.409.362	179.651.572
Thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát		258.932.146	45.000.000
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban	21.000.000	21.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Thế Đồng	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 25/6/2024)	225.932.146	266.667
Ông Khúc Ngọc Thành	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/6/2024)	-	11.733.333
Cộng		2.451.558.073	1.306.809.690

3. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Trần Quang Trung

Trần Quang Trung

Hoàng Anh Tú

(Theo giấy ủy quyền số 123/2025/UQ-BGI
ngày 21/7/2025)

Số: 151 /VC7-TCKT
V/v: Giải trình BCTC hợp nhất
Bán niên 2025

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty cổ phần tập đoàn BGI (Mã chứng khoán VC7) xin trân trọng báo cáo và giải trình về chênh lệch kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên 2025 như sau:

1. Chênh lệch với cùng kỳ năm trước

- Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất bán niên 2024: 9.402.543.206 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất bán niên 2025 (trước soát xét): 10.933.253.667 đồng, tăng 16,3% so với cùng kỳ.

Nguyên nhân chủ yếu:

- Doanh thu thuần đạt 200,5 tỷ đồng, tăng 53,3% so với cùng kỳ (130,7 tỷ đồng), nhờ đẩy mạnh thi công và ghi nhận doanh thu tại các dự án trọng điểm.
- Lợi nhuận gộp đạt 33,2 tỷ đồng, tăng 34,3% so với cùng kỳ.
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 14,1 tỷ đồng, tăng 23,1% so với cùng kỳ.
- Sau khi trừ chi phí thuế TNDN hiện hành, lợi nhuận sau thuế đạt 10,93 tỷ đồng, tăng 16,3% so với cùng kỳ.

2. Chênh lệch trước và sau soát xét bán niên 2025

- Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất bán niên 2025 (sau soát xét): 12.462.213.802 đồng, tăng 1.528.960.135 đồng (+14%) so với trước soát xét.

Nguyên nhân chủ yếu:

- Giá vốn hàng bán được điều chỉnh tăng 4,49 tỷ đồng, chủ yếu từ chi phí bổ sung tại Công ty con.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp được điều chỉnh giảm 6,02 tỷ đồng, trong đó có khoản hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi hơn 5,9 tỷ đồng.

Từ các điều chỉnh trên, tổng lợi nhuận kế toán trước thuế đạt 13,63 tỷ đồng (tăng 1,54 tỷ đồng so với trước soát xét). Sau khi ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành và hoãn lại, lợi nhuận sau thuế đạt 12,46 tỷ đồng.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Anh Tú

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 123 /2025/UQ-BGI

Hà Nội, ngày 21 tháng 7 năm 2025

GIẤY ỦY QUYỀN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Căn cứ yêu cầu công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty,

I. BÊN ỦY QUYỀN

Họ và tên: **Hoàng Trọng Đức**

CCCD: 017075000005

Ngày cấp: 18/12/2021

Nơi cấp: Cục cảnh sát

quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI.

II. BÊN NHẬN ỦY QUYỀN

Họ và tên: **Hoàng Anh Tú**

GCMND: 017077007956

Ngày cấp: 10/07/2021

Nơi cấp: Cục cảnh sát

quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty cổ phần Tập đoàn BGI.

III. NỘI DUNG ỦY QUYỀN

Ông Hoàng Trọng Đức ủy quyền cho Ông Hoàng Anh Tú thay mặt Người đại diện theo pháp luật, nhân danh Công ty cổ phần Tập đoàn BGI thực hiện các nội dung, công việc sau đây:

Ký các Báo cáo tài chính, văn bản giải trình, văn bản liên quan đến báo cáo tài chính.

IV. THỜI HẠN ỦY QUYỀN

Việc ủy quyền này có giá trị kể từ ngày: 21/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

V. CAM KẾT

Bên nhận ủy quyền cam kết thực hiện đúng nội dung và phạm vi được ủy quyền; chịu trách nhiệm trước pháp luật, HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn BGI trong phạm vi công việc được ủy quyền và báo cáo nội dung công việc đã triển khai với Chủ tịch HĐQT Công ty.

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Các bên liên quan;
- Lưu HCNSPC.

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN



Hoàng Anh Tú

BÊN ỦY QUYỀN



Hoàng Trọng Đức