

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026



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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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 - 53

012
CÔ
ÁCH N
M TO
VI
/ GI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Hội đồng quản trị và 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 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch - Người đại diện theo pháp luật của Công ty
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 09/6/2026)
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 (Miễn nhiệm ngày 04/6/2026)
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Ông Thân Huy Toàn	Phó Tổng giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo là Ông Hoàng Trọng Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Hoàng Anh Tú - Phó Tổng giám đốc là người được ủy quyền ký các Báo cáo tài chính và văn bản liên quan đến Báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 177/2026/UQ-BGI ngày 19/8/2026 của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng quản trị và 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, Hội đồng quản trị và 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;

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

- 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.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Hội đồng quản trị và 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI



Hoàng Anh Tú

Phó Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Số: 2708.04 -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026

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 2026, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, 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 Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng quản trị và 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 Hội đồng quản trị và 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.11 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty hiện đang thế chấp 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 khoản vay của Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 01a - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.248.850.998.144	620.471.427.033
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	214.606.335.650	33.028.039.034
1. Tiền	111		54.606.335.650	16.599.740.536
2. Các khoản tương đương tiền	112		160.000.000.000	16.428.298.498
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	30.654.328.260	20.182.333.590
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		30.654.328.260	20.182.333.590
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		288.622.414.481	522.420.550.931
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	153.728.021.617	188.836.995.680
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	23.603.212.892	6.704.356.871
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5.	126.775.037.472	345.191.566.653
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(15.483.857.500)	(18.312.368.273)
IV. Hàng tồn kho	140		1.544.131.616.312	42.184.536.802
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	1.544.131.616.312	42.184.536.802
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		170.836.303.441	2.655.966.676
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.13.	143.292.762.116	260.177.337
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		27.543.541.325	2.395.789.339
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.199.829.133.998	1.114.992.631.192
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		722.428.316.000	680.356.420.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5.	722.428.316.000	680.356.420.000
II. Tài sản cố định	220		61.139.857.276	34.793.670.043
1. TSCĐ hữu hình	221	V.8.	34.062.503.346	34.793.670.043
- Nguyên giá	222		74.379.654.523	76.699.834.381
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.317.151.177)	(41.906.164.338)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.9.	27.077.353.930	-
- Nguyên giá	225		27.869.485.559	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(792.131.629)	-
3. 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. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11.	33.175.109.238	34.300.238.028
- Nguyên giá	241		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(23.081.330.540)	(21.956.201.750)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.12.	10.279.177.440	4.591.212.994
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		10.279.177.440	4.591.212.994
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2.	359.483.337.811	357.943.012.448
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		359.483.337.811	357.943.012.448
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		300.000.000	300.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(300.000.000)	(300.000.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		13.323.336.233	3.008.077.679
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.13.	3.575.113.881	2.988.883.786
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.21.	776.442.859	19.193.893
3. Lợi thế thương mại	279		8.971.779.493	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		3.448.680.132.142	1.735.464.058.225

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B 01a - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.252.585.570.165	661.796.372.733
I. Nợ ngắn hạn	310		1.973.329.473.753	555.102.419.975
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	150.684.289.753	95.569.283.500
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	497.575.761.787	163.833.153.185
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16.	48.045.270.000	-
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	V.17.	1.779.275.676	3.685.758.314
5. Phải trả người lao động	315		3.524.727.923	4.198.625.309
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18.	19.846.920.935	10.990.350.124
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20.	563.638.799.592	30.924.958.826
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19.	671.401.101.952	228.827.964.582
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		16.833.326.135	17.072.326.135
II. Nợ dài hạn	330		279.256.096.412	106.693.952.758
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	334	V.18.	29.754.090.909	29.754.090.909
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.20.	2.531.138.000	2.369.179.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19.	230.169.349.654	57.769.165.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.22.	1.196.094.561.977	1.073.667.685.492
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	412		2.774.961.158	2.774.961.158
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	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	420		52.356.026.995	93.389.788.016
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		45.344.518.016	67.737.602.714
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		7.011.508.979	25.652.185.302
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		172.333.721.210	8.873.083.704
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.448.680.132.142	1.735.464.058.225

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

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

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

Mẫu B 02a - DN/HN

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	286.430.401.598	200.499.487.043
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về hoạt động kinh doanh (10 = 01 - 02)	10		286.430.401.598	200.499.487.043
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	212.954.105.618	171.764.941.205
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		73.476.295.980	28.734.545.838
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3.	1.653.797.799	505.944.517
8. Chi phí tài chính	23	VI.4.	30.358.111.078	5.284.171.782
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		30.358.111.078	5.284.171.782
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	18.190.889.332	924.171.271
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	12.439.654.793	10.100.971.014
11. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27		1.540.325.363	2.701.673.318
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27}	30		15.681.763.939	15.632.849.606
13. Thu nhập khác	31	VI.5.	1.990.956.084	433.982.393
14. Chi phí khác	32	VI.6.	1.573.972.673	2.432.664.356
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		416.983.411	(1.998.681.963)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		16.098.747.350	13.634.167.643
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	4.207.086.070	1.163.340.507
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	(757.248.966)	8.613.334
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.648.910.246	12.462.213.802
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		7.011.508.979	13.713.551.255
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.637.401.267	(1.251.337.453)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	73	143

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

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

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		16.098.747.350	13.634.167.643
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.596.036.761	4.995.566.177
- Các khoản dự phòng	03		(2.828.510.773)	(636.314.000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.364.879.170)	(494.508.291)
- Chi phí đi vay	06		30.358.111.078	5.284.171.782
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		47.859.505.246	22.783.083.311
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.963.913.529)	(114.127.349.147)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(25.096.908.171)	(14.639.806.120)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		290.754.612.913	27.681.886.410
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(34.064.372.340)	(137.631.674)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(30.166.559.086)	(5.007.756.619)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(430.679.396)	(150.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(239.000.000)	(297.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		235.652.685.637	(83.894.573.839)
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		(6.456.800.795)	(1.560.604.595)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.995.791.245	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.471.994.670)	(25.856.888.888)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.000.000.000	5.580.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		156.736.644.808	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		773.664.883	560.796.549
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		149.577.305.471	(21.276.696.934)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		173.548.849.140	216.303.369.262
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(368.116.940.570)	(123.081.445.924)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(9.083.603.062)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(203.651.694.492)	93.221.923.338

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
			(Trình bày lại)	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		181.578.296.616	(11.949.347.435)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		33.028.039.034	16.556.791.348
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.	214.606.335.650	4.607.443.913

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

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

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 Văn điều lệ, thì Văn 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 doanh nghiệp**

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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 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 vốn góp của Công ty mẹ: 66,27%
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 66,27%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 66,27%
2. Công ty CP Xây dựng BGI (i) Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng
Tỷ lệ vốn góp của Công ty mẹ: 89,90%
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 89,90%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 89,90%
3. Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên Địa chỉ: Tổ dân phố Hùng Lãm 3, phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ vốn góp của Công ty mẹ: 61%
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 61%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 61%

(i) Ngày 20/7/2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng BGI. Theo đó, kể từ thời gian trên, Công ty Cổ phần Xây dựng BGI không còn là công ty con của Công ty.

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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 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%
3. Công ty TNHH HCL Địa chỉ: Số 545, đường Bà Triệu, Phường Đông Kinh, Lạng Sơn, Việt Nam
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ phần sở hữu: 20%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20%

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. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30/6/2026 là 154 người (Tại ngày 31/12/2025 là 123 người).

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

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 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. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này như trình bày tại thuyết minh số VIII.4, Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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.

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. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực đối với việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 43 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng**1. 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.

2. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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 kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2026. 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 kỳ 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 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 trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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.

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)

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con.

Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Trường hợp giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh, thì khoản chênh lệch này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán/năm phát sinh giao dịch mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

3. Nguyên tắc kế toán tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng) 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***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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.

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 là quyền tham gia của Công ty vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát hoặc đồng kiểm soát các chính sách đó.

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)

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày bên được đầu tư trở thành công ty liên kết. Tại ngày mua khoản đầu tư vào công ty liên kết, bất kỳ phần chênh lệch nào giữa giá phí khoản đầu tư lớn hơn phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết sẽ được ghi nhận là lợi thế thương mại, được trình bày gộp vào giá trị của khoản đầu tư. Bất kỳ phần chênh lệch nào giữa phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết lớn hơn giá phí khoản đầu tư, sau khi đã đánh giá lại, được ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ mà khoản đầu tư được mua.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận, ngoại trừ trường hợp Công ty có nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả, theo đó, Công ty có cam kết gánh lỗ cho công ty công ty liên kết hoặc cho phép công ty liên kết không phải hoàn trả/bồi hoàn đối với khoản nợ mà Công ty đã thanh toán thay. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Khi các công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch (theo chiều xuôi hoặc ngược) với một công ty liên kết với Công ty, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ các giao dịch này được điều chỉnh theo quy định kế toán hiện hành.

5. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu 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 dư 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.

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 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.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại thời điểm 30/6/2026, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

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	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 thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ hợp nhất.

9. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

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)*

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Nhà cửa vật kiến trúc	10
Máy móc, thiết bị	10
Phương tiện vận tải	10

10. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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.

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.

11. 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 hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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)

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

12. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát là hoạt động hợp tác kinh doanh trên cơ sở thỏa thuận bằng hợp đồng, trong đó Công ty cùng với một hoặc nhiều bên khác cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi Công ty và các bên tham gia hợp đồng. Mỗi bên tham gia hợp đồng tự quản lý và sử dụng tài sản của mình và chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ tài chính và các chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động. Việc phân chia doanh thu và khoản chi phí chung phát sinh từ hoạt động hợp tác kinh doanh cho các bên tham gia hợp đồng được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

13. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

14. Nguyên tắc kế toán các khoản phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

15. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

16. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

17. 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 kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào

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)

sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

19. 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.

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, toàn bộ số tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu mua lại của chính mình và phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, giá trị thực tế cổ phiếu mua lại được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ bằng cách ghi số âm để ghi giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu. Trường hợp mua lại với mục đích hủy bỏ ngay lập tức, giá trị được ghi giảm trực tiếp vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn. Khi tái phát hành, trị giá vốn cổ phiếu được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá vốn bình quân được ghi vào thặng dư vốn.

Phân phối lợi nhuận

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.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

20. 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.

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).

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)

- 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 phân 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 hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán, dịch vụ đã cung cấp trong kỳ, giá vốn của hoạt động xây lắp và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

22. 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 đi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

23. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

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)

24. 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 chi 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.

25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong 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)

26. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

27. 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 kinh doanh bất động sản 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.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền	54.606.335.650	16.599.740.536
Tiền mặt	16.970.324.690	138.924.527
Tiền gửi ngân hàng	37.636.010.960	16.460.816.009
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình	46.679.716	1.554.802.092
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	1.105.243.444	2.019.878.721
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long	426.479.004	1.868.927.758
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội	1.070.387	3.626.605.811
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Trung Hòa Nhân Chính	2.473.889.128	850.273.639
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	21.475.766.362	3.290.641.214
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh	11.850.925.864	3.119.774.106
Các ngân hàng khác	255.957.055	129.912.668
Các khoản tương đương tiền	160.000.000.000	16.428.298.498
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	160.000.000.000	16.428.298.498
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc	-	16.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh	-	428.298.498
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (*)	160.000.000.000	-
Cộng	214.606.335.650	33.028.039.034

(*) Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng, lãi suất thay đổi tại thời điểm đáo hạn, trả lãi cuối kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	9.266.358.192	9.266.358.192	-	2.550.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Hòa Bình (1)	50.888.493	50.888.493	-	50.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (2)	4.215.469.699	4.215.469.699	-	2.500.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Thăng Long (3)	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Cho vay	21.387.970.068	21.387.970.068	-	17.632.333.590
Công ty CP Tập đoàn IUC (4)	21.387.970.068	21.387.970.068	-	17.632.333.590
Cộng	30.654.328.260	30.654.328.260	-	20.182.333.590

(1) Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng với giá trị gốc là 50.000.000 đồng, lãi suất 4,6%/năm trả lãi cuối kỳ. Công ty đã dùng toàn bộ khoản tiền gửi này để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình.

(2) Các Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 06 tháng với giá trị gốc là 4.150.000.000 đồng, lãi suất 4,8-6,8%/năm trả lãi cuối kỳ. Công ty đã dùng toàn bộ khoản tiền gửi này để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội.

(3) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng, lãi suất thay đổi tại thời điểm đáo hạn, trả lãi cuối kỳ.

(4) Các khoản Công ty CP Xây dựng BGI và Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI cho Công ty CP Tập đoàn IUC vay với thời hạn từ 03 - 12 tháng, lãi suất 7 - 7,5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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

	30/6/2026			01/01/2026		
	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	20.901.379.767	316.901.379.767	296.000.000.000	19.233.463.893	315.233.463.893
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	2.730.000.000	(20.776.039)	2.709.223.961	2.730.000.000	(20.451.445)	2.709.548.555
Công ty TNHH HCL	40.000.000.000	(127.265.917)	39.872.734.083	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Cộng	338.730.000.000	20.753.337.811	359.483.337.811	338.730.000.000	19.213.012.448	357.943.012.448
		30/6/2026			01/01/2026	
	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)	-
Cộng	300.000.000	(300.000.000)	-	300.000.000	(300.000.000)	-

(*) Tại thời điểm 30/6/2026, 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 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.
- Công ty TNHH HCL: Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch với công ty này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

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. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	842.075.000	(842.075.000)	1.442.075.000	(1.442.075.000)
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	14.025.658.962	-	14.025.658.962	-
Công ty CP Fecon South	-	-	306.240.541	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Hải Đăng	2.124.071.461	-	4.124.071.461	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng KTP	-	-	683.250.907	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	67.363.109.793	-	67.385.953.261	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	-	-	43.179.536.759	-
Các đối tượng khác	55.905.580.217	(7.537.147.272)	44.222.682.605	(7.537.147.272)
Cộng	153.728.021.617	(13.999.779.095)	188.836.995.680	(14.599.779.095)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Hợp tác Kinh tế Đông Nam	12.581.120.360	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Công nghiệp 26-3	1.968.656.110	-	-	-
Công ty CP Aptmetal Quang Trung	4.318.858.605	-	2.578.291.796	-
Các đối tượng khác	4.734.577.817	-	4.126.065.075	-
Cộng	23.603.212.892	-	6.704.356.871	-

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)

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

30/6/2026

01/01/2026

(Trình bày lại)

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	126.775.037.472	(1.484.078.405)	345.191.566.653	(3.712.589.178)
Tạm ứng	43.803.859.958	-	29.196.627.332	-
Nguyễn Đức Hùng	6.900.000.000	-	6.900.000.000	-
Đỗ Hoàng Tùng (1)	5.283.925.579	-	5.900.041.267	-
Hà Quốc Trung	8.956.984.475	-	9.922.013.165	-
Hoàng Trọng Đức (2)	15.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	7.662.949.904	-	6.474.572.900	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	450.690.061	-	1.621.060.000	-
Công ty TNHH MTV Bảo Anh Hùng	-	-	1.000.000.000	-
Các đối tượng khác	450.690.061	-	621.060.000	-
Phải thu khác	82.520.487.453	(1.484.078.405)	314.373.879.321	(3.712.589.178)
Đội công trình Tổng Cục kỹ thuật Bộ Công An	-	-	1.717.485.566	(1.717.485.566)
Công ty CP Bất động sản Sài Đồng	-	-	174.460.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (3)	17.132.733.363	-	54.255.283.809	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	-	-	81.740.000.000	-
Hoàng Trọng Đức (2)	62.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	3.387.754.090	(1.484.078.405)	2.201.109.946	(1.995.103.612)
b) Dài hạn	722.428.316.000	-	680.356.420.000	-
Ký cược, ký quỹ	2.197.896.000	-	126.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.078.646.000	-	126.000.000	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	828.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	291.250.000	-	-	-
Phải thu khác	720.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (3)	720.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Cộng	849.203.353.472	(1.484.078.405)	1.025.547.986.653	(3.712.589.178)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

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)

(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.

(2) Ông Hoàng Trọng Đức đã hoàn ứng số tiền 15 tỷ đồng vào ngày 08/7/2026, 03 tỷ đồng vào ngày 25/8/2026 và 59 tỷ đồng vào ngày 26/8/2026.

(3) 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 Chính trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 30/6/2026, 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 thời điểm 30/6/2026, 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 30/6/2026 là 17.132.733.363 đồng.

c) **Phải thu khác là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Phải thu của khách hàng	14.160.551.095	160.772.000	14.760.551.095	160.772.000
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	842.075.000	-	1.442.075.000	-
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	160.772.000	3.032.851.091	160.772.000
Phải thu khác	1.484.078.405	-	3.712.589.178	-
Cộng	15.644.629.500	160.772.000	18.473.140.273	160.772.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

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. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.911.795.299	-	4.052.062.893	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	285.084.200.942	-	36.126.775.226	-
Thành phẩm bất động sản (**)	1.251.135.620.071	-	-	-
Hàng gửi đi bán	-	-	2.005.698.683	-
Cộng	1.544.131.616.312	-	42.184.536.802	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm: Dự án Đầu tư xây dựng có sử dụng đất Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Văn phòng POLYCO, Cải tạo hồ Kim Liên, công trình Phú Quốc 1, công trình Chân Mây, công trình nhà máy kính Đạt Phương, công trình Huế thượng tầng 38 căn và chi phí dở dang tại các công trình khác.

(**) Dự án Đầu tư xây dựng có sử dụng đất Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là phường Việt Yên) (Dự án) được thực hiện theo Hợp đồng số 01/HĐDA ngày 22/02/2022 giữa Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên với Liên danh Công ty CP Bất động sản Sài Đồng và Công ty CP Đầu tư và xây dựng TSG và Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên. Tổng diện tích đất quy hoạch thực hiện dự án là 301.249 m² (gồm đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, đất ở, đất dịch vụ công cộng). Tổng mức đầu tư thực hiện dự án: 486.587.840.000 đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất). Thời gian thực hiện dự án là 69 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

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. 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 01/01/2026	14.719.110.155	25.162.325.277	34.818.973.452	1.999.425.497	76.699.834.381	
Mua trong kỳ	-	1.303.046.750	-	-	1.303.046.750	
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.238.772.936	-	-	-	5.238.772.936	
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.806.915.789)	-	-	(10.806.915.789)	
Nhận TSCĐ từ hợp nhất công ty con	-	-	1.862.804.545	82.111.700	1.944.916.245	
Số dư ngày 30/06/2026	19.957.883.091	15.658.456.238	36.681.777.997	2.081.537.197	74.379.654.523	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2026	5.636.889.570	16.278.037.548	19.655.135.634	336.101.586	41.906.164.338	
Khấu hao trong kỳ	590.214.654	1.282.363.044	1.806.198.644	-	3.678.776.342	
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.575.344.161)	-	-	(6.575.344.161)	
Phân loại lại giữa các nhóm tài sản	-	650.380.183	(650.380.183)	-	-	
Nhận TSCĐ từ hợp nhất công ty con	-	-	1.225.442.958	82.111.700	1.307.554.658	
Số dư ngày 30/06/2026	6.227.104.224	11.635.436.614	22.036.397.053	418.213.286	40.317.151.177	
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	9.082.220.585	8.884.287.729	15.163.837.818	1.663.323.911	34.793.670.043	
Tại ngày 30/06/2026	13.730.778.867	4.023.019.624	14.645.380.944	1.663.323.911	34.062.503.346	

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 10.507.516.096 đồng (Tại ngày 31/12/2025 là 11.787.380.539 đồng)

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 28.374.932.709 đồng (Tại ngày 31/12/2025 là 29.358.052.101 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)

Chi tiết danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

	30/6/2026
Tên tài sản cố định hữu hình	Nguyên giá (VND)
Văn phòng tầng 3 - Cầu Diễn	13.355.219.736
Ôtô Lexus 570	8.592.180.000
Cộng	21.947.399.736

9. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư ngày 01/01/2026	-	-	-	-
Thuê tài chính trong kỳ	3.888.888.889	1.839.980.000	22.140.616.670	27.869.485.559
Số dư ngày 30/6/2026	3.888.888.889	1.839.980.000	22.140.616.670	27.869.485.559
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư ngày 01/01/2026	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	158.564.813	41.399.551	592.167.265	792.131.629
Số dư ngày 30/6/2026	158.564.813	41.399.551	592.167.265	792.131.629
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày 01/01/2026	-	-	-	-
Tại ngày 30/6/2026	3.730.324.076	1.798.580.449	21.548.449.405	27.077.353.930

Chi tiết danh mục các tài sản cố định thuê tài chính đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định thuê tài chính trở lên:

	30/6/2026
Tên tài sản cố định thuê tài chính	Nguyên giá (VND)
Trạm bê tông 180m3/h	3.888.888.889
Cộng	3.888.888.889

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 01/01/2026	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 30/6/2026	450.000.000	66.767.278	516.767.278
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư ngày 01/01/2026	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 30/6/2026	450.000.000	66.767.278	516.767.278
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày 01/01/2026	-	-	-
Tại ngày 30/6/2026	-	-	-

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)

Chi tiết danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

	30/6/2026
Tên tài sản cố định vô hình	Nguyên giá (VND)
Thương hiệu Vinaconex	450.000.000
Cộng	450.000.000

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 516.767.278 đồng (Tại ngày 31/12/2025 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	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2026
Nguyên giá	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Nhà	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Giá trị hao mòn lũy kế	21.956.201.750	1.125.128.790	-	23.081.330.540
Nhà	21.956.201.750	1.125.128.790	-	23.081.330.540
Giá trị còn lại	34.300.238.028			33.175.109.238
Nhà	34.300.238.028			33.175.109.238

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.

Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

	30/6/2026
Tên bất động sản đầu tư	Nguyên giá (VND)
Văn phòng tại Tòa nhà H10	11.600.013.059
Văn phòng tầng 1 nhà 1A tại 136 Hồ Tùng Mậu	6.714.539.932
Văn phòng tầng 2 nhà 1A tại 136 Hồ Tùng Mậu	13.580.246.844
Văn phòng tầng 2 nhà 2A tại 136 Hồ Tùng Mậu	17.312.682.126
Cộng	49.207.481.961

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2026 là 33.175.109.228 VND (tại ngày 31/12/2025: 34.300.238.028 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng. Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 30/6/2026 của bất động sản đầu tư thế chấp cho khoản vay của Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 1.827.070.712 VND (tại ngày 31/12/2025: 1.885.072.956 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 2026 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 2026 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)

Tiền thuê Công ty thu được từ việc cho thuê bất động sản đầu tư (toàn bộ bất động sản đầu tư được cho thuê theo hình thức thuê hoạt động) là 3.519.613.067 VND (kỳ trước: 3.837.734.437 VND). Chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh phát sinh từ bất động sản đầu tư trong kỳ này là 1.436.081.819 VND (kỳ trước: 1.383.321.565 VND).

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Trạm trộn bê tông tại Trạm Ô Môn	10.279.177.440	-
Trạm trộn bê tông tại Trạm Chân Mây	-	3.665.934.231
Trạm trộn bê tông tại Nhơn Trạch	-	925.278.763
Cộng	10.279.177.440	4.591.212.994

13. Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	143.292.762.116	260.177.337
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	112.913.142	153.823.031
Chi phí môi giới bán hàng (1)	142.253.461.148	-
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	459.148.576	16.312.944
Chi phí thuê đất Trạm trộn Ô Môn - Tp. Cần Thơ (2)	400.000.000	-
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	67.239.250	90.041.362
b) Dài hạn	3.575.113.881	2.988.883.786
Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	723.547.281	367.518.764
Chi phí thuê đất Trạm trộn Chân Mây - thành phố Huế (3)	1.713.525.424	1.807.847.920
Chi phí chờ phân bổ khác	1.138.041.176	813.517.102
Cộng	146.867.875.997	3.249.061.123

(1) Khoản chi phí trả trước cho Đại lý môi giới của các căn chưa bán của dự án Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh).

(2) Giá trị thuê 7.000 m2 quyền sử dụng đất tại Khu vực Thới Lợi, Phường Phước Thới, Thành phố Cần Thơ, với Công ty TNHH Lê Phước Nguyên để thực hiện dự án.

(3) Giá trị thuê lại 5.000 m2 đất tại Khu Công nghiệp và Khu phi thuế quan Sài Gòn Chân Mây, thời hạn 10 năm, theo Hợp đồng số 0907/2025/HĐTLĐ/SGH-BGI ngày 09/7/2025 với Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Huế để thực hiện dự án; giá thuê chưa bao gồm tiền thuê đất theo thông báo trả tiền hàng năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

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)

14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	150.684.289.753	95.569.283.500
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	7.378.607.569	8.013.215.588
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản SGO	39.728.684.121	-
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	19.998.686.120	11.857.482.975
Công ty TNHH Thương mại và Vật liệu Xây dựng HT	1.094.267.670	1.344.267.670
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	-	689.767.321
Công ty TNHH Minh An TCS	1.196.820.510	3.146.820.510
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vĩnh An	2.720.297.049	8.460.045.600
Công ty CP Trivico E&C Việt Nam	13.903.040.487	21.744.336.124
Các đối tượng khác	64.663.886.227	40.313.347.712
b) Dài hạn	16.801.517.849	16.801.517.849
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina A1	1.253.618.879	1.253.618.879
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	1.131.248.676	1.131.248.676
Các đối tượng khác	14.416.650.294	14.416.650.294
Cộng	167.485.807.602	112.370.801.349

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

15. Người mua trả tiền trước

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Berjaya - Handico12	9.004.364.365	9.004.364.365
Công ty CP Tập đoàn IUC	148.556.214.848	139.089.133.992
Doosan Enerbility Co., Ltd	11.233.900.000	-
Các đối tượng khác	328.781.282.574	15.739.654.828
Cộng	497.575.761.787	163.833.153.185

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Phải trả về cổ tức (*)	48.045.270.000	-
Cộng	48.045.270.000	-

(*) Chi tiết như sau:

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).

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 Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 14/2025/NQ-HĐQT ngày 04/7/2025 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% (giữ nguyên như phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua ngày 24/6/2025).

Ngày 31/12/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐQT về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt năm 2024, ngày đăng ký cuối cùng là 26/01/2026, ngày thanh toán là 06/3/2026. Ngày 02/3/2026, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐQT về việc thay đổi thời gian thanh toán cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt, theo đó, ngày thanh toán cổ tức được điều chỉnh sang ngày 05/6/2026.

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2026/NQ-HĐQT ngày 25/5/2026 quyết định gia hạn thời gian thanh toán cổ tức bằng tiền mặt năm 2024 để chi trả cùng đợt cổ tức của năm 2026 từ ngày 05/6/2026 sang ngày 30/6/2027. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết rằng, việc điều chỉnh thời gian thanh toán không làm thay đổi tỷ lệ, giá trị cổ tức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Quyền và lợi ích hợp pháp của Cổ đông được đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, Công ty sẽ thanh toán đầy đủ cổ tức theo thời gian đã điều chỉnh sau khi hoàn tất việc cân đối nguồn vốn theo kế hoạch.

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải nộp ngắn hạn		
Thuế GTGT	-	2.379.016.459
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.411.343.037	1.210.416.102
Thuế thu nhập cá nhân	367.932.639	52.878.649
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	43.447.104
Cộng	1.779.275.676	3.685.758.314

18. Chi phí phải trả

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	19.846.920.935	10.990.350.124
Chi phí đi vay phải trả	4.302.496.097	558.623.844
Trích trước chi phí xây dựng Hạ tầng kỹ thuật và trạm biến áp - đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thải	7.825.314.897	-
Trích trước chi phí công trình 38 căn liền kề LK06; LK07	-	1.326.095.298
Trích trước chi phí công trình dự án Việt Yên Bắc Giang	3.460.205.771	7.402.205.199
Trích trước chi phí công trình Trạm thu phí Bến Lức	2.547.213.665	744.166.558
Chi phí phải trả khác	1.711.690.505	959.259.225
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	49.601.011.844	40.744.441.033

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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)

19. Vay và nợ thuế tài chính

	Trong kỳ			Đơn vị tính: VND
	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Tăng	Giảm	
a) Ngắn hạn	671.401.101.952	707.786.423.653	265.213.286.283	228.827.964.582
a1) Vay ngắn hạn	663.342.440.772	701.027.609.140	263.973.772.950	226.288.604.582
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội (1)	132.464.822.006	44.300.894.596	52.238.550.099	140.402.477.509
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	73.679.187.121	79.834.882.333	46.504.641.127	40.348.945.915
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (3)	31.817.199.739	33.889.229.966	27.709.394.344	25.637.364.117
Ngân hàng TMCP Quân đội (4)	19.857.501.906	14.523.842.245	7.600.157.380	12.933.817.041
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5)	380.000.000.000	380.000.000.000	-	-
Vay cá nhân (6)	6.966.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	6.966.000.000
Hàn Thị Hà	3.885.000.000	-	-	3.885.000.000
Nguyễn Thị Bảo Thoa	2.181.000.000	-	-	2.181.000.000
Nguyễn Thị Hồng Vân	500.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	500.000.000
Phạm Thị Mai Phương	400.000.000	-	-	400.000.000
Nguyễn Đình Công (7)	18.557.730.000	132.478.760.000	113.921.030.000	-
Hoàng Trọng Đức (8)	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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)

a2) Vay dài hạn đến hạn trả	2.308.360.000	1.352.180.000	956.180.000	1.912.360.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (9)	1.912.360.000	956.180.000		1.912.360.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đồng Anh (10)	396.000.000	396.000.000	-	-
a3) Nợ thuế tài chính đến hạn trả	5.750.301.180	5.406.634.513	283.333.333	627.000.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (12)	4.779.190.068	4.435.523.401	283.333.333	627.000.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (13)	971.111.112	971.111.112	-	-
b) Dài hạn	230.169.349.654	291.146.256.516	118.746.071.862	57.769.165.000
Vay dài hạn	209.166.285.000	257.503.787.620	104.539.167.620	56.201.665.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (9)	4.523.285.000	-	1.371.380.000	5.894.665.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đồng Anh (10)	825.000.000	-	594.000.000	1.419.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5)	180.000.000.000	257.503.787.620	77.503.787.620	-
Vay cá nhân (11)	23.818.000.000	-	25.070.000.000	48.888.000.000
<i>Hoàng Trọng Đức</i>	23.818.000.000	-	25.070.000.000	48.888.000.000
Nợ thuế tài chính dài hạn	21.003.064.654	33.642.468.896	14.206.904.242	1.567.500.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (12)	17.442.323.914	28.419.557.784	12.544.733.870	1.567.500.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (13)	3.560.740.740	5.222.911.112	1.662.170.372	-
Tổng cộng	901.570.451.606	998.932.680.169	383.959.358.145	286.597.129.582

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

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 khoản nợ thuế tài chính**

Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026

Thời hạn	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 01 năm đến 5 năm			
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (12)	728.198.082	37.138.822	691.059.260
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (13)	8.971.601.540	579.057.738	8.392.543.802
Cộng	9.699.799.622	616.196.560	9.083.603.062

(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 H110 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 - CN Hà Nam theo các hợp đồng:

2.1 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN Hà Nam:

Hợp đồng vay theo hạn mức số 18/26/HDHM/HNA ngày 08/4/2026 kèm theo Hợp đồng cấp tín dụng số 18/26/HDCTD/HNA ngày 08/4/2026. Hạn mức vay không vượt quá 60 tỷ đồng, thời hạn duy trì hạn mức vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn vay của mỗi khoản nợ tối đa là 09 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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 Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN Hà Nam:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 84/25/HDCTD/HNA ngày 03/12/2025, 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/CBHB-XDBGI 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 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. Theo công văn số 83/CV-BGIcons ngày 27/8/2025 Công ty gửi cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, Công ty điều chỉnh các tài khoản giao dịch và các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và quản lý tập trung tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam.

2.3 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Vật liệu Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN Hà Nam:

- Hợp đồng cấp tín dụng số 73/25/HDCTD/HNA ngày 07/11/2025. Giới hạn cấp tín dụng là 35 tỷ đồng (Trong đó: giới hạn tín dụng cho vay ngắn hạn là 29 tỷ đồng), thời hạn hiệu lực của giới hạn cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất vay được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 767144 theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 341.22/25/HDTC/HNA ký ngày 05/11/2025 giữa Ngân hàng và Công ty CP Tập đoàn BGI.

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 73/25/HDHM/HNA ngày 07/11/2025. Hạn mức cho vay tối đa là 29 tỷ đồng, thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn vay của mỗi khoản nợ tối đa là 6 tháng. Lãi suất vay được xác định trong từng thời kỳ và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Mục đích vay là tài trợ hạn mức cho vay ngắn hạn phục vụ sản xuất kinh doanh.

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

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

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2026/14495064/HĐTD ngày 26/5/2026, hạn mức vay là 29 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 01/2025/14495064/HĐTD ngày 16/5/2025. 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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 Vật liệu xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội:

Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2026/14052370/HĐTD ngày 16/6/2026, 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 Hàng mục Nhà trẻ thuộc công trình Văn phòng thương mại và dịch vụ tầng 3, địa chỉ số 61, tổ 15, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn BGI.

(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội theo các hợp đồng:

4.1 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Quân đội:

Hợp đồng cấp tín dụng số 352507.25.031.32733156.TD ngày 19/11/2025, 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 259358.24.031.32733156.TD ngày 05/12/2024. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng đến ngày 12/11/2026, 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 Hàng hóa, quyền đòi nợ của Công ty theo hợp đồng thế chấp số 200660.24.031.32733156.BD ngày 01/10/2024.

4.2 Hợp đồng vay giữa Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Quân đội:

Hợp đồng cấp tín dụng số 329973.25.031.35177261.TD ngày 22/8/2025, hạn mức cấp tín dụng là 15 tỷ đồng, mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh sản xuất bê tông của Công ty, thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 10/8/2026, lãi suất được xác định theo từng Văn bản nhận nợ, thời hạn vay tối đa 06 tháng. Tài sản thế chấp là Xe ô tô bơm bê tông biển số 75CD-000.60 thuộc sở hữu của Công ty; hàng hóa, quyền đòi nợ của Công ty theo hợp đồng thế chấp số 329973.25.031.35177261.BD ngày 22/8/2025; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Tò 37, phường Yên Hòa, TP Hà Nội thuộc sở hữu của ông Hoàng Xuân Trường - Tổng giám đốc Công ty.

(5) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/17929680/HĐTD ngày 21/5/2025, mục đích vay để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh) (không bao gồm hạng mục nhà ở cao tầng); tổng số dư khoản vay được rút và bảo lãnh L/C được phát hành tối đa là 850 tỷ đồng, thời hạn cấp các khoản cam kết là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay, toàn bộ các tài sản, quyền tài sản liên quan đến dự án đủ điều kiện thế chấp theo quy định của Pháp luật và toàn bộ phận vốn góp của các thành viên góp vốn tại Công ty được thế chấp trong suốt thời gian dự án còn dư nợ làm biện pháp bảo đảm bổ sung.

(6) Các khoản vay cá nhân với thời hạn 12 tháng, lãi suất từ 1,5%-8,8%/năm, mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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) Hợp đồng vay tiền số 0103/2025/HĐVTV ngày 01/3/2025, khoản vay tối đa là 200 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền khoản vay đầu tiên. Lãi suất vay 6%/năm. Mục đích vay để bổ sung vốn phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là phường Việt Yên). Phụ lục hợp đồng vay vốn số 02/PL-HĐVV ngày 28/02/2026, thời hạn vay được gia hạn 12 tháng từ ngày 01/03/2026.
- (8) Hợp đồng vay tiền số 02.01/2025/HĐVTV ngày 02/01/2025, khoản vay tối đa là 50 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền khoản vay đầu tiên. Lãi suất vay 6%/năm. Mục đích vay để bổ sung vốn phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là phường Việt Yên). Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/PL-HĐVV ngày 31/12/2025, thời hạn vay được gia hạn 12 tháng từ ngày 01/01/2026.
- (9) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam theo các hợp đồng:
- 9.1 *Hợp đồng vay giữa Công ty CP Tập đoàn BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam:*
- Khoản vay theo hợp đồng vay từng lần trung dài hạn số 52/TDHH/VCBHHB-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 8%/năm và cố định trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân, sau thời gian áp dụng lãi suất 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/TDHH/VCBHHB-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/TDHH/VCBHHB-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/VCBHHB-BGIGROUP ngày 26/3/2021. Theo công văn số 149/CV-BGI ngày 27/8/2025 Công ty gửi cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, Công ty điều chỉnh các tài khoản giao dịch và các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình về quản lý tập trung tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam.

9.2 *Hợp đồng vay giữa Công ty CP Vật liệu Xây dựng BGI và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam:*

Các hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn với tổng số tiền cho vay là 17.959.750.000 đồng. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Mục đích vay là để đầu tư Tài sản cố định. Lãi suất cho vay cố định có 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 các hợp đồng thế chấp tài sản là các tài sản cố định hình thành từ khoản vay.

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) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 324752.25.031.35177261.TD ngày 12/8/2025, số tiền cho vay 2.554.750.000 đồng, mục đích thanh toán chi phí đầu tư phương tiện vận tải theo hợp đồng kinh tế số 374/HĐKT/2025 ngày 07/7/2025 và hợp đồng kinh tế số 172/HĐKT/2025 ngày 14/7/2025, thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất được xác định theo từng Văn bản nhận nợ. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 324752.25.031.35177261. BD ngày 12/8/2025.
- (11) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay, lãi suất 5%/năm, thời hạn vay 36-60 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.
- (12) Các hợp đồng thuê tài chính với tổng giá trị giá trị tài sản thuê là 30.729.557.781 đồng, thời gian 60 tháng, lãi suất thả nổi được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi hết nghĩa vụ của hợp đồng, Công ty lựa chọn mua lại tài sản với tổng giá bán danh nghĩa là 37.288.200 đồng.
- (13) Hợp đồng thuê tài chính với giá trị tài sản thuê là 5.222.911.112 đồng, trong thời gian 60 tháng, lãi suất thả nổi được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi hết nghĩa vụ của hợp đồng Công ty lựa chọn mua lại tài sản thuê theo giá bán danh nghĩa là 16.600.000 đồng.

c) **Vay với các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.3**20. Phải trả khác**

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	563.638.799.592	30.924.958.826
Kinh phí công đoàn	740.219.609	737.492.096
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	282.607.387	28.725.497
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	505.963.746.544	36.314.000
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản SGO (1)	88.200.000.000	-
Khách hàng đặt cọc mua bất động sản	417.727.432.544	-
Các đối tượng khác	36.314.000	36.314.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	56.652.226.052	30.122.427.233
Kinh phí bảo trì dự án	1.033.304.241	1.033.304.241
Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest (2)	46.200.000.000	28.600.000.000
Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên (3)	8.926.743.416	-
Các đối tượng khác	492.178.395	489.122.992
b) Dài hạn	2.531.138.000	2.369.179.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	531.138.000	369.179.000
Công ty CP ARCHI Viên Nam (4)	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	566.169.937.592	33.294.137.826

- (1) Khoản đặt cọc Hợp đồng bao tiêu và dịch vụ tư vấn phát triển sản phẩm số 271/2025/BDSVY-SGOLAND ngày 27/10/2025 theo đó Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản SGO là đơn vị bao tiêu độc quyền và tư vấn phát triển các sản phẩm thuộc dự án Khu đô thị mới thị trấn Bích Động, thị xã Việt Yên (nay là phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh).

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) 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 11% 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.)
- (3) Khoản bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải nộp lại Ủy ban nhân dân huyện Việt Yên theo Hợp đồng số 01/HĐDA ngày 22/02/2022 giữa UBND huyện Việt Yên với Liên danh Công ty CP BĐS Sài Đồng và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng TSG và Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH BĐS Việt Yên.
- (4) 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.3***21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	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	776.442.859	19.193.893
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	776.442.859	19.193.893

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

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)

22. 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 phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	75.070.743.751	9.476.238.518	1.055.951.796.041	
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	25.514.507.285	(2.465.476.797)	23.049.030.488	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(7.333.141.037)	-	(7.333.141.037)	
Giảm do thay đổi tỷ lệ chủ sở hữu	-	-	-	-	137.678.017	(137.678.017)	-	
Số dư tại ngày 31/12/2025	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	93.389.788.016	8.873.083.704	1.073.667.685.492	
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	7.011.508.979	5.637.401.267	12.648.910.246	
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	-	-	-	157.823.236.239	157.823.236.239	
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(48.045.270.000)	-	(48.045.270.000)	
Số dư tại ngày 30/06/2026	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	52.356.026.995	172.333.721.210	1.196.094.561.977	

(*) Chia cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 12/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 24/6/2025 và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị có liên quan đến việc chia cổ tức năm 2024.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/6/2026	01/01/2026
	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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

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 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	960.908.700.000	960.908.700.000
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

	30/6/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 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

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 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	60.125.084.355	137.792.701.595
Doanh thu kinh doanh bất động sản	132.640.093.973	3.837.734.437
Doanh thu bán sản phẩm và cung cấp dịch vụ	79.315.018.111	35.084.258.744
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	14.350.205.159	23.784.792.267
Cộng	286.430.401.598	200.499.487.043

b) Doanh thu đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

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. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	55.100.263.047	116.703.531.583
Giá vốn kinh doanh bất động sản	74.567.192.651	1.383.321.565
Giá vốn bán sản phẩm và cung cấp dịch vụ	73.939.408.217	37.092.469.200
Giá vốn từ hợp tác đầu tư	9.347.241.703	16.585.618.857
Cộng	212.954.105.618	171.764.941.205

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	1.653.797.799	505.944.517
Cộng	1.653.797.799	505.944.517

b) Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.3

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Chi phí tài chính		
Chi phí đi vay	30.358.111.078	5.284.171.782
Cộng	30.358.111.078	5.284.171.782

b) Chi phí tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.3

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu hộ chi hộ lắp đặt PCCC	-	20.000.000
Giảm thuế khi đối chiếu hệ thống thuế	783.384.965	-
Phí ủy thác đầu tư	240.000.000	397.222.222
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	600.000.000	-
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng góp vốn	135.000.000	-
Thu nhập khác	232.571.119	16.760.171
Cộng	1.990.956.084	433.982.393

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. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp thuế	22.198.902	81.989.133
Phí ủy thác đầu tư	1.194.000.000	2.342.222.222
Chi phí thanh lý TSCĐ	235.780.383	-
Phạt chậm tiến độ thi công	121.404.720	-
Chi phí khác	588.668	8.453.001
Cộng	1.573.972.673	2.432.664.356

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	18.190.889.332	924.171.271
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.858.491.680	-
Chi phí từ hợp tác đầu tư	332.397.652	924.171.271
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	15.268.165.566	10.737.285.014
Chi phí nhân viên quản lý	9.240.776.794	6.285.740.562
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	645.935.422	485.264.148
Chi phí đồ dùng văn phòng	275.528.114	72.824.067
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.147.018.488	986.568.197
Thuế, phí, lệ phí	292.892.386	431.002.858
Chi phí dự phòng	85.684.300	98.170.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	469.028.212	269.916.961
Chi phí bằng tiền khác	1.661.055.958	1.124.915.634
Chi phí từ hợp tác đầu tư	1.073.753.861	982.882.587
Phân bổ lợi thế thương mại	376.492.031	-
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.828.510.773)	(636.314.000)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(2.828.510.773)	(636.314.000)
Tổng cộng	30.630.544.125	11.025.142.285

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	142.598.025.356	159.825.082.061
Chi phí nhân công	21.106.373.497	14.132.101.851
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.619.692.528	4.995.566.177
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.798.585.848	5.077.987.143
Chi phí bằng tiền khác	11.461.972.515	1.768.878.261
Cộng	243.584.649.743	185.799.615.493

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. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập năm chịu thuế hiện hành	4.207.086.070	1.163.340.507
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.207.086.070	1.163.340.507

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(764.238.752)	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	6.989.786	8.613.334
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(757.248.966)	8.613.334

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.011.508.979	13.713.551.255
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 (*)	7.011.508.979	13.713.551.255
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	96.090.556	96.090.556
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	73	143

(*) Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026, 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.

Trong kỳ, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng và do đó không trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu.

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 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	33.642.468.896	-

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. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	173.548.849.140	216.303.369.262
Cộng	173.548.849.140	216.303.369.262

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	368.116.940.570	123.081.445.924
Cộng	368.116.940.570	123.081.445.924

4. Mua công ty con trong kỳ báo cáo

Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con được mua: 156.736.644.808 đồng.

VIII Những thông tin khác**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác*****Cam kết thuê hoạt động***

Công ty thuê quyền sử dụng đất tại khu vực Thới Lợi, Phường Phước Thới, TP Cần Thơ với diện tích là 5000 m2 từ ngày 22/12/2025 đến ngày 31/10/2030 với giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng và 2000 m2 từ ngày 01/3/2026 đến ngày 31/12/2030 với giá thuê là 12.500.000/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT).

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

Theo Quyết định số 15-2026/QĐ/HĐQT ngày 10/7/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu của Công ty tại Công ty CP Xây dựng BGI, số cổ phần chuyển nhượng: 899.000 cổ phần, tương đương 89,9% vốn điều lệ của Công ty CP Xây dựng BGI, giá chuyển nhượng: 9.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng là 8.091.000.000 đồng. Theo Quyết định số 16-2026/QĐ/HĐQT ngày 21/7/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ngày hoàn tất thủ tục: 20/7/2026. Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, Công ty CP Xây dựng BGI không còn là công ty con của Công ty.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, xét trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài 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 kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

3. 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

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/6/2026

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)

Công ty TNHH HCL

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 Bùi Minh Tiến

Ông Phạm Như Hải

Ông Nguyễn Hùng Cường

Ông Nguyễn Thế Đồng

Ông Trần Quang Trung

Công ty liên kết

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 (Miễn nhiệm ngày
09/6/2026)Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày
04/6/2026)

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 (Bổ nhiệm
ngày 09/6/2026)Thành viên Ban kiểm soát (Bổ nhiệm
ngày 09/6/2026)Thành viên Ban kiểm soát (Miễn nhiệm
ngày 09/6/2026)Thành viên Ban kiểm soát (Miễn nhiệm
ngày 09/6/2026)

Kế toán trưởng

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.489.867.357	93.530.589.908
Công ty CP Tập đoàn IUC	25.431.587.264	42.842.631.249
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	-	50.632.785.185
Công ty CP Đầu tư BGI Homes	58.280.093	55.173.474
Tạm ứng, phải thu khác	139.249.500.000	7.081.000.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	-	7.081.000.000
Ông Bùi Minh Tiến	12.000.000	-
Ông Hoàng Trọng Đức	139.237.500.000	-
Hoàn tạm ứng, hoàn phải thu khác	66.141.000.000	35.830.422.620
Ông Nguyễn Đức Hùng	-	35.432.776.890
Ông Nguyễn Thế Đồng	-	397.645.730
Ông Bùi Minh Tiến	12.000.000	-
Ông Hoàng Trọng Đức	66.129.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Địa chỉ: Tầng 3, tòa 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 kế toán từ ngày 01/01/2026

đến ngày 30/6/2026

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)

Cho vay	5.500.000.000	25.856.888.888
Công ty CP Tập đoàn IUC	5.500.000.000	25.856.888.888
Thu hồi gốc cho vay	1.000.000.000	4.600.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	1.000.000.000	4.600.000.000
Vay	-	71.255.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	-	71.255.000.000
Trả gốc vay	40.070.000.000	30.365.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	40.070.000.000	30.365.000.000
Lãi cho vay	742.018.505	319.121.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	742.018.505	319.121.000
Doanh thu hoạt động tài chính	-	149.936.639
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	149.936.639
Chi phí đi vay	1.128.250.412	601.152.053
Ông Hoàng Trọng Đức	1.128.250.412	601.152.053

c) Số dư với các bên liên quan

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu của khách hàng	67.763.740.925	117.110.771.213
Công ty CP Tập đoàn IUC	67.657.069.261	67.385.953.261
Công ty CP Đầu tư BGI Homes	106.671.664	42.787.632
Công ty TNHH HCL	-	6.502.493.561
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	-	43.179.536.759
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	21.387.970.068	17.632.333.590
Công ty CP Tập đoàn IUC	21.387.970.068	17.632.333.590
Gốc vay	19.576.888.888	16.576.888.888
Lãi vay	1.811.081.180	1.055.444.702
Tạm ứng	15.000.000.000	-
Ông Hoàng Trọng Đức	15.000.000.000	-
Phải thu khác	799.363.153.363	816.225.703.809
Công ty CP Tập đoàn IUC	737.363.153.363	734.485.703.809
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	-	81.740.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	62.000.000.000	-
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	148.556.214.848	139.089.133.992
Công ty CP Tập đoàn IUC	148.556.214.848	139.089.133.992

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 trả gốc vay	23.818.000.000	48.888.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	23.818.000.000	48.888.000.000

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 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	1.099.000.000	1.160.703.563
Thu nhập Thành viên HĐQT và các thành viên quản lý khác	1.047.385.790	1.031.922.364
Thu nhập của các thành viên Ban Kiểm soát	258.500.000	258.932.146
Cộng (*)	2.404.885.790	2.451.558.073

(*) Chi tiết từng thành viên như sau:

Họ tên	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	1.099.000.000	1.160.703.563
Ông Bùi Việt Anh	91.500.000	57.000.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	340.500.000	360.872.313
Ông Hoàng Anh Tú	393.500.000	451.121.803
Ông Thân Huy Toàn	273.500.000	291.709.447
Thu nhập Thành viên HĐQT và các thành viên quản lý khác	1.047.385.790	1.031.922.364
Ông Hoàng Trọng Đức	495.500.000	496.377.678
Ông Phí Mạnh Hậu	242.522.154	240.111.514
Ông Nguyễn Ngọc Minh	37.000.000	34.500.000
Ông Hoàng Anh Tú	30.000.000	-
Ông Phạm Văn Vũ	28.863.636	47.523.810
Ông Trần Quang Trung	213.500.000	213.409.362
Thù lao của các thành viên Ban Kiểm soát	258.500.000	258.932.146
Ông Nguyễn Doãn Dũng	21.000.000	21.000.000
Ông Bùi Minh Tiến	36.400.000	-
Ông Phạm Như Hải	1.400.000	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	10.600.000	12.000.000
Ông Nguyễn Thế Đồng	189.100.000	225.932.146
Cộng	2.404.885.790	2.451.558.073

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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.

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)

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.3, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99 và Thông tư số 43. Theo đó, một số số liệu năm trước và kỳ trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Tên chỉ tiêu	Số đã Báo cáo VND	Trình bày lại VND	Số sau trình bày lại VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 01/01/2026			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.550.000.000	17.632.333.590	20.182.333.590
Phải thu về cho vay ngắn hạn	16.576.888.888	(16.576.888.888)	-
Phải thu ngắn hạn khác	346.247.011.355	(1.055.444.702)	345.191.566.653
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(505.944.517)	11.436.226	(494.508.291)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	572.232.775	(11.436.226)	560.796.549

Người lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Phó Tổng giám đốc



Hoàng Anh Tú