

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 40

02228
ÔNG T
NHIỆM H
TOÁN VÀ Đ
IỆT N
GIẤY -

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

Chúng tôi, các thành viên của 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 riêng giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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 riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 25 tháng 8 năm 2026

Số: 2608.02-26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 26 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25/8/2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 các 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù nhận kết luận nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VIII.3 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Các báo cáo tài chính đang được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty sẽ hoạt động liên tục, mặc dù tại thời điểm 30/6/2026 nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn 308.117.338.912 đồng và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ âm. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào sự thành công trong việc triển khai kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới. Các báo cáo tài chính không bao gồm bất cứ sự điều chỉnh có liên quan đến việc thu hồi và phân loại các tài sản hoặc khoản công nợ mà có thể là cần thiết trong trường hợp Công ty không có khả năng hoạt động liên tục.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.11 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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 (công ty con) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		205.336.294.942	489.818.785.017
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	3.721.069.367	23.974.714.749
1. Tiền	111		3.721.069.367	7.974.714.749
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	16.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	5.668.767.123	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		5.668.767.123	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		166.233.964.803	457.716.579.840
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	142.039.247.234	155.072.974.665
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	15.155.216.746	367.122.226
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5.	24.029.841.478	320.095.334.377
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6.	(14.990.340.655)	(17.818.851.428)
IV. Hàng tồn kho	140		28.830.126.957	8.127.490.428
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	28.830.126.957	8.127.490.428
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		882.366.692	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	162		882.366.692	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.377.602.764.867	1.083.682.525.264
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		720.230.420.000	680.230.420.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5.	720.230.420.000	680.230.420.000
II. Tài sản cố định	220		8.567.161.953	9.550.281.345
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	8.567.161.953	9.550.281.345
- Nguyên giá	222		27.045.652.530	27.045.652.530
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.478.490.577)	(17.495.371.185)
2. Tài sản cố định 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		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2.	615.602.231.662	359.601.585.891
1. Đầu tư vào công ty con	261		283.586.000.000	27.386.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		338.730.000.000	338.730.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		300.000.000	300.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(7.013.768.338)	(6.814.414.109)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		27.842.014	-
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8.	27.842.014	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		1.582.939.059.809	1.573.501.310.281

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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
C NỢ PHẢI TRẢ	300		587.813.980.612	530.056.646.800
I. Nợ ngắn hạn	310		513.453.633.854	430.373.059.042
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	54.367.590.160	63.198.959.568
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	157.674.849.213	148.570.375.357
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14.	48.045.270.000	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15.	22.519.519	3.452.988.034
5. Phải trả người lao động	315		1.628.998.572	2.083.171.441
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16.	14.016.851.884	9.633.815.537
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17.	48.199.926.664	30.492.742.056
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18.	172.664.301.707	155.868.680.914
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		16.833.326.135	17.072.326.135
II. Nợ dài hạn	330		74.360.346.758	99.683.587.758
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.12.	16.801.517.849	16.801.517.849
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16.	29.754.090.909	29.754.090.909
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.17.	2.531.138.000	2.369.179.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18.	25.273.600.000	50.758.800.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19.	995.125.079.197	1.043.444.663.481
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		23.720.265.425	72.039.849.709
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		23.994.579.709	48.045.278.000
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(274.314.284)	23.994.571.709
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.582.939.059.809	1.573.501.310.281

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Phó Tổng giám đốc



Hoàng Anh Tú

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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.	84.766.941.642	125.334.493.180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		84.766.941.642	125.334.493.180
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	71.503.449.996	96.838.765.671
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		13.263.491.646	28.495.727.509
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.	242.995.890	61.255.164
8. Chi phí tài chính	23	VI.4.	6.751.349.165	3.631.473.598
Trong đó: Chi phí đi vay	24		6.551.994.936	3.503.527.210
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	332.397.652	924.171.271
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	5.802.021.735	7.243.125.728
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21-(23+25+26)}	30		620.718.984	16.758.212.076
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	1.023.385.168	417.228.943
13. Chi phí khác	32	VI.6.	1.199.056.047	2.342.246.823
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(175.670.879)	(1.925.017.880)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		445.048.105	14.833.194.196
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	719.362.389	1.058.423.911
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(274.314.284)	13.774.770.285

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Anh Tú

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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		445.048.105	14.833.194.196
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.108.248.182	2.111.696.987
- Các khoản dự phòng	03		(2.629.156.544)	(508.367.612)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(233.439.896)	(57.006.350)
- Chi phí đi vay	06		6.551.994.936	3.503.527.210
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.242.694.783	19.883.044.431
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.771.240.882)	(88.723.834.418)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(20.702.636.529)	(3.872.956.412)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		18.121.533.748	2.789.681.050
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(27.842.014)	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(6.529.225.867)	(3.358.890.648)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(223.022.187)	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(239.000.000)	(297.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.128.738.948)	(73.579.955.997)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.500.000.000)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		64.672.773	51.439.528
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.435.327.227)	51.439.528
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		83.163.896.048	157.738.551.852
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(91.853.475.255)	(86.745.789.336)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.689.579.207)	70.992.762.516
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(20.253.645.382)	(2.535.753.953)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		23.974.714.749	4.368.845.233
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.	3.721.069.367	1.833.091.280

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Trần Quang Trung

Trần Quang Trung

Hoàng Anh Tú

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105743 ngày 19/02/2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đã có 23 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố 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 cấu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình;
- Mua bán các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước) và hoàn thiện công trình xây dựng;

Trụ sở Công ty tại: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường 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.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con:

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, Phường Thanh Thủy, TP. Huế, Việt Nam	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	66,27%	66,27%	66,27%
Công ty CP Xây dựng BGI (i)	Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng	89,90%	89,90%	89,90%
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Tổ dân phố Hùng Lãm 3, Phường Việt Yên, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	61,00%	61,00%	61,00%

(i) Ngày 10/7/2026, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty Cổ phần Xây dựng BGI (899.000 cổ phần). Ngày 21/7/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng BGI kể từ ngày 20/7/2026. Theo đó, kể từ ngày 20/7/2026, Công ty Cổ phần Xây dựng BGI không còn là công ty con của Công ty.

Danh sách các công ty liên kết:

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Tập đoàn IUC	Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	39,47%	39,47%	39,47%
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Tiểu khu 3, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty TNHH HCL	Số 545, đường Bà Triệu, Phường Đông Kinh, Lạng Sơn, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	20,00%	20,00%	20,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 30/6/2026 là 29 người (Tại ngày 31/12/2025 là 25 người).

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty CP Tập đoàn BGI đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được trình bày 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 riêng giữa niên độ.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng 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 Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

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

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

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. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập là Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5.) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

20222
ÔNG T
H NHIỆM
TOÁN VÀ
/IỆT N
GIẤY -

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về 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 của Công ty.

2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ yêu cầu Hội đồng quản trị và 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 riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Nguyên tắc ghi nhận 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 của Công ty là 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.

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

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc, bao gồm giá mua và chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết, đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

6. Nguyên tắc kế toán 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.

Công ty xác định giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh để hạch toán hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán các sản phẩm đó.

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 riêng giữa niên độ.

7. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Phương tiện vận tải	06
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 riêng giữa niên độ.

8. 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 kế toán, thương hiệu Vinaconex và tài sản cố định vô hình khác.

Phần mềm kế toán

Chi phí liên quan đến các phần mềm kế toán 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 kế toán được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

Thương hiệu Vinaconex

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

9. Nguyên tắc kế toán và 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 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 RIÊNG 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 riêng 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

Nhà

Số năm

25

10. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh và có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty là chi phí công cụ dụng cụ.

Chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp theo các quy định kế toán hiện hành.

11. 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.

12. 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

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, nguyên tệ.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

15. 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.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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.

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

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 tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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...

20. 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.

21. 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.

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

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

Việc xác định thuế thu nhập 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.

22. 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.

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

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Tiền	3.721.069.367	7.974.714.749
Tiền mặt	362.486.947	138.924.527
Tiền gửi ngân hàng	3.358.582.420	7.835.790.222
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình	39.796.764	851.846.829
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam	414.678.832	634.678.273
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
Các ngân hàng khác	2.668.305	3.457.912
b) Các khoản tương đương tiền	-	16.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội	-	16.000.000.000
Cộng	3.721.069.367	23.974.714.749

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026			01/01/2026		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
a1) Ngắn hạn						
Cho vay	5.668.767.123	5.668.767.123	-	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (*)	5.668.767.123	5.668.767.123	-	-	-	-
Cộng	5.668.767.123	5.668.767.123	-	-	-	-

(*) Hợp đồng cho vay số 01/2026/VV/BGI-IUC ngày 21/01/2026, số tiền 5,5 tỷ đồng, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 7%/năm, lãi trả 3 tháng/lần.

a2) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với các bên liên quan : Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	283.586.000.000		(6.550.513.346)	27.386.000.000		(6.490.676.959)
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI (1)	18.396.000.000	(*)	(4.196.590.320)	18.396.000.000	(*)	(4.751.423.029)
Công ty CP Xây dựng BGI (2)	8.990.000.000	(*)	(1.669.037.262)	8.990.000.000	(*)	(1.739.253.930)
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên (3)	256.200.000.000	(*)	(684.885.764)	-		-
Đầu tư vào công ty liên kết	338.730.000.000		(163.254.992)	338.730.000.000		(23.737.150)
Công ty CP Tập đoàn IUC (4)	296.000.000.000	(*)	-	296.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill (5)	2.730.000.000	(*)	(24.393.551)	2.730.000.000	(*)	(23.737.150)
Công ty TNHH HCL (6)	40.000.000.000	(*)	(138.861.441)	40.000.000.000	(*)	-

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

Đầu tư vào đơn vị khác	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Công ty CP Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam	300.000.000	(*)	300.000.000	(*)
Cộng	622.616.000.000	(7.013.768.338)	366.416.000.000	(6.814.414.109)

- (1) Trong kỳ, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI không thay đổi. Tại ngày 30/6/2026, Công ty đã đầu tư 18.396.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 66,27%. Trong kỳ, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng với công ty này.
- (2) Trong kỳ, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty CP Xây dựng BGI không thay đổi. Tại ngày 30/6/2026, Công ty đã đầu tư 8.990.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 89,90%. Trong kỳ, Công ty phát sinh giao dịch mua hàng, cho thuê văn phòng với công ty này. Ngày 20/7/2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP Xây dựng BGI. Theo đó kể từ ngày 20/7/2026, Công ty CP Xây dựng BGI không còn là công ty con của Công ty.
- (3) Ngày 04/02/2026, Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH BĐS Việt Yên 256.200.000.000 đồng theo Quyết định số 02/2026/QĐ-HĐQT ngày 22/01/2026 của Hội đồng quản trị Công ty, tỷ lệ quyền biểu quyết là 61%. Trong kỳ, Công ty phát sinh doanh thu thi công công trình với công ty này.
- (4) Tại ngày 30/6/2026, Công ty đã đầu tư 296.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 39,47%. Trong kỳ, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng, doanh thu thi công công trình với công ty này.
- (5) Tại ngày 30/6/2026, Công ty đã đầu tư 2.730.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết theo vốn cam kết góp là 30%. Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch với công ty này.
- (6) Tại ngày 30/6/2026, Công ty đã đầu tư 40.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 20%. Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch với công ty này.

(*) Công ty chưa đánh giá được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính.

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty CP Xây dựng BGI	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty CP Tập đoàn IUC	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty TNHH HCL	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng 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 (Trình bày lại)
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao 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 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 Tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	(5.620.556.823)	5.620.556.823	(5.620.556.823)
Công ty CP Tập đoàn IUC	67.363.109.793	-	67.091.993.793	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	36.508.646.657	-	43.179.536.759	-
Các đối tượng khác	9.832.230.638	(7.043.630.427)	15.866.183.967	(7.043.630.427)
Cộng	142.039.247.234	(13.506.262.250)	155.072.974.665	(14.106.262.250)

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

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	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	-	-	-
Các đối tượng khác	605.440.276	-	367.122.226	-
Cộng	15.155.216.746	-	367.122.226	-

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Giá trị dự phòng	Giá trị	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	24.029.841.478	(1.484.078.405)	320.095.334.377	(3.712.589.178)
Tạm ứng	5.413.029.710	-	5.924.461.390	-
Đỗ Hoàng Tùng (1)	5.283.925.579	-	5.900.041.267	-
Các đối tượng khác	129.104.131	-	24.420.123	-
Phải thu khác	18.616.811.768	(1.484.078.405)	314.167.872.987	(3.712.589.178)
Tổng cục kỹ thuật - Bộ Công an	-	-	1.717.485.566	(1.717.485.566)
Công ty CP Bất động sản Sài Đồng (3)	-	-	174.460.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên (3)	-	-	81.740.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	17.132.733.363	-	54.255.283.809	-
Các đối tượng khác	1.484.078.405	(1.484.078.405)	1.995.103.612	(1.995.103.612)
Ký cược, ký quỹ	-	-	3.000.000	-
Đặt cọc tiền thuê nhà	-	-	3.000.000	-
b) Dài hạn	720.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Phải thu khác	720.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC (2)	720.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Cộng	744.260.261.478	(1.484.078.405)	1.000.325.754.377	(3.712.589.178)

(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) Khoản phải thu Công ty CP 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.

(3) Công ty thực hiện thu hồi khoản phải thu để đầu tư vào Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2026/HĐCN ngày 04/02/2026.

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	13.542.576.250	36.314.000	14.142.576.250	36.314.000
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao 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	2.414.876.246	36.314.000	2.414.876.246	36.314.000
Phải thu khác	1.484.078.405	-	3.712.589.178	-
Cộng	15.026.654.655	36.314.000	17.855.165.428	36.314.000

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	28.830.126.957	-	8.127.490.428	-
Cộng	28.830.126.957	-	8.127.490.428	-

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

8. Chi phí chờ phân bổ

30/6/2026

01/01/2026

VND

VND

Dài hạn

Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ

27.842.014

Cộng

27.842.014

-

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2026	13.355.219.736	13.354.331.208	336.101.586	27.045.652.530	
Số dư ngày 30/6/2026	13.355.219.736	13.354.331.208	336.101.586	27.045.652.530	
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2026	5.475.640.077	11.683.629.522	336.101.586	17.495.371.185	
Khấu hao trong kỳ	267.104.394	716.014.998	-	983.119.392	
Số dư ngày 30/6/2026	5.742.744.471	12.399.644.520	336.101.586	18.478.490.577	
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	7.879.579.659	1.670.701.686	-	9.550.281.345	
Tại ngày 30/6/2026	7.612.475.265	954.686.688	-	8.567.161.953	

Chi tiết danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu tại ngày 30/6/2026 có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

Tên tài sản cố định hữu hình

Văn phòng tầng 3 - Cầu Diễn	Nguyên giá
Ôtô Lexus 570	VND
Cộng	

13.355.219.736
8.592.180.000
21.947.399.736

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.098.252.794 VND (Tại ngày 31/12/2025 là 5.098.252.794 VND).

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.567.161.953 VND (Tại 31/12/2025 là 9.550.281.345 VND).



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

10. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm kế toán và Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá			
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
Giá trị hao mòn lũy kế			
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
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	-	-	-
Tại ngày 30/6/2026	-	-	-

Chi tiết danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu tại ngày 30/6/2026 có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

Tên tài sản cố định vô hình	Nguyên giá VND
Thương hiệu Vinaconex	450.000.000
Cộng	450.000.000

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 516.767.278 VND (Tại ngày 31/12/2025 là 516.767.278 VND).

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2026
Nguyên giá				
Nhà	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Giá trị hao mòn lũy kế				
Nhà	21.956.201.750	1.125.128.790	-	23.081.330.540
Giá trị còn lại				
Nhà	34.300.238.028	-	-	33.175.109.238

Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu tại ngày 30/6/2026 có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2026 là 33.175.109.228 VND (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 (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 30/6/2026 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 30/6/2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng 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.

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. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	54.367.590.160	54.367.590.160	63.198.959.568	63.198.959.568
Công ty CP Xây dựng BGI	7.248.782.076	7.248.782.076	4.856.265.839	4.856.265.839
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vĩnh An	2.720.297.049	2.720.297.049	8.460.045.600	8.460.045.600
Công ty CP Trivico E&C Việt Nam	13.903.040.487	13.903.040.487	21.744.336.124	21.744.336.124
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	19.998.686.120	19.998.686.120	11.857.482.975	11.857.482.975
Công ty CP Tập đoàn Kim Phúc Bảo	-	-	6.307.424.106	6.307.424.106
Các đối tượng khác	10.496.784.428	10.496.784.428	9.973.404.924	9.973.404.924
b) Dài hạn	16.801.517.849	16.801.517.849	16.801.517.849	16.801.517.849
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina A1	1.253.618.879	1.253.618.879	1.253.618.879	1.253.618.879
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	1.131.248.676	1.131.248.676	1.131.248.676	1.131.248.676

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

Công ty TNHH Phú An Thép	1.371.005.900	1.371.005.900	1.371.005.900	1.371.005.900
Các đối tượng khác	13.045.644.394	13.045.644.394	13.045.644.394	13.045.644.394
Cộng	71.169.108.009	71.169.108.009	80.000.477.417	80.000.477.417

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

13. Người mua trả tiền trước

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) <i>Ngắn hạn</i>		
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
Các đối tượng khác	114.270.000	476.877.000
Cộng	157.674.849.213	148.570.375.357

b) *Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2*

14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Phải trả cổ tức, lợi nhuận (*)	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).

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).

Tại 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.

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2026
Thuế GTGT đầu ra (*)	2.379.016.459	(5)	2.379.016.454	-
Thuế TNDN (*)	999.221.807	(776.199.620)	223.022.187	-
Thuế TNCN	31.302.664	235.392.027	244.175.172	22.519.519
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	43.447.104	(7.185.340)	36.261.764	-
Các loại thuế khác	-	1.274.399	1.274.399	-
Cộng	3.452.988.034	(546.718.539)	2.883.749.976	22.519.519

(*) Trong kỳ, Công ty tăng thu nhập khác do bù trừ với số đã nộp cũ trên hệ thống thuế: thuế TNDN: 776.199.620 VND; Thuế nhà đất, tiền thuê đất: 7.185.340 VND; thuế GTGT: 5 VND.

16. Chi phí phải trả

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	14.016.851.884	9.633.815.537
Chi phí lãi vay phải trả	184.117.551	161.348.482
Trích trước chi phí công trình Trạm thu phí Bến Lức	2.547.213.665	744.166.558
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
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 và chi phí phải trả khác	29.754.090.909	29.754.090.909
Cộng	43.770.942.793	39.387.906.446

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

17. Phải trả khác

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	48.199.926.664	30.492.742.056
Kinh phí công đoàn	355.042.974	337.966.949
Bảo hiểm xã hội	90.108.583	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.718.461.107	30.118.461.107
Kinh phí bảo trì dự án 136 Hồ Tùng Mậu	1.033.304.241	1.033.304.241
Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest (1)	46.200.000.000	28.600.000.000
Các đối tượng khác	485.156.866	485.156.866
Nhận ký quỹ, ký cược	36.314.000	36.314.000
b) Dài hạn	2.531.138.000	2.369.179.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP ARCHI Viên Nam (2)	2.000.000.000	2.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	531.138.000	369.179.000
Lưu Thị Thủy	105.600.000	105.600.000
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ VH Land	174.000.000	94.000.000
Các đối tượng khác	251.538.000	169.579.000
Cộng	50.731.064.664	32.861.921.056

(1) Là khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest theo hợp đồng ủy thác số 069/2021/HĐUT ngày 06/9/2021 và các Phụ lục 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.)

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

18. Vay và nợ thuế tài chính

	Trong kỳ				Đơn vị tính: VND	
	30/6/2026		01/01/2026			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) <i>Vay ngắn hạn</i>	172.664.301.707	172.664.301.707	83.163.896.048	66.368.275.255	155.868.680.914	155.868.680.914
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Vạn Phúc Hà Nội (1)	132.464.822.006	132.464.822.006	44.300.894.596	52.238.550.099	140.402.477.509	140.402.477.509
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hà Nam (2)	40.199.479.701	40.199.479.701	38.863.001.452	14.129.725.156	15.466.203.405	15.466.203.405
b) <i>Vay dài hạn</i>	25.273.600.000	25.273.600.000	-	25.485.200.000	50.758.800.000	50.758.800.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hà Nam (3)	1.455.600.000	1.455.600.000	-	415.200.000	1.870.800.000	1.870.800.000
Ông Hoàng Trọng Đức (4)	23.818.000.000	23.818.000.000	-	25.070.000.000	48.888.000.000	48.888.000.000
Cộng	197.937.901.707	197.937.901.707	83.163.896.048	91.853.475.255	206.627.480.914	206.627.480.914

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

(2) Khoản vay theo Hợp đồng vay theo hạn mức số 18/26/HĐHM/HNA ngày 08/4/2026 kèm theo Hợp đồng cấp tín dụng số 18/26/HĐCTD/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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

(3) Khoản vay theo hợp đồng vay từng lần trung dài hạn số 52/TDHH/VCBHB-VC7 ký ngày 08/02/2021 giữa Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Thời hạn cấp mức tín dụng 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Hạn mức tín dụng 5.400.000.000 VND. Lãi suất cho vay 8%/năm và có định trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân, sau thời gian áp dụng lãi suất cố định sẽ áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TDHH/VCBHB-VC7 ngày 23/03/2021, sửa đổi bên vay từ Công ty CP Xây dựng số 7 sang Công ty CP Tập đoàn BGI. Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TDHH/VCBHB-VC7 ngày 26/3/2021, biện pháp đảm bảo tiền vay là 01 xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX570 theo Hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 26/3/2021. 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.

(4) 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.

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

19. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	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	55.378.419.037	1.026.783.232.809	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	23.994.571.709	23.994.571.709	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(7.333.141.037)	(7.333.141.037)	
Số dư tại ngày 31/12/2025	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	72.039.849.709	1.043.444.663.481	
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	(274.314.284)	(274.314.284)	
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(48.045.270.000)	(48.045.270.000)	
Số dư tại ngày 30/6/2026	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	23.720.265.425	995.125.079.197	

(*) 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.



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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

b) Chi tiết vốn góp 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

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	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	960.908.700.000	960.908.700.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	960.908.700.000	960.908.700.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	48.045.270.000	-

d) Cổ phiếu

	30/6/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.090.870	96.090.870
- Cổ phiếu phổ thông	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu được mua lại	314	314
- Cổ phiếu phổ thông	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

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 riêng giữa niên độ**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	66.897.123.416	97.711.966.476
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.519.613.067	3.837.734.437
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	14.350.205.159	23.784.792.267
Cộng	84.766.941.642	125.334.493.180

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

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng 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	60.720.126.474	78.869.825.249
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.436.081.819	1.383.321.565
Giá vốn từ hợp tác đầu tư	9.347.241.703	16.585.618.857
Cộng	71.503.449.996	96.838.765.671

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	242.995.890	61.255.164
Cộng	242.995.890	61.255.164

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

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	6.551.994.936	3.503.527.210
Dự phòng đầu tư tài chính	824.403.606	264.695.001
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(625.049.377)	(136.748.613)
Cộng	6.751.349.165	3.631.473.598

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

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 khác	203	6.721
Cộng	1.023.385.168	417.228.943

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng 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	5.055.395	-
Phí ủy thác đầu tư	1.194.000.000	2.342.222.222
Chi phí khác	652	24.601
Cộng	1.199.056.047	2.342.246.823

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	332.397.652	924.171.271
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	8.630.532.508	7.879.439.728
Chi phí nhân viên quản lý	4.573.070.500	4.228.919.942
Chi phí vật liệu quản lý	478.085.527	401.784.834
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	139.236.034	44.239.366
Chi phí khấu hao TSCĐ	983.119.392	986.568.197
Thuế, phí, lệ phí	222.972.944	364.174.746
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.661.468	4.928.707
Chi phí bằng tiền khác	1.154.632.782	865.941.349
Chi phí từ hợp tác đầu tư	1.073.753.861	982.882.587
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.828.510.773)	(636.314.000)
Hoàn nhập chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(2.828.510.773)	(636.314.000)

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 vật liệu	60.986.625.749	82.424.732.860
Chi phí nhân công	4.742.052.404	4.668.056.328
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.108.248.182	2.111.696.987
Chi phí dịch vụ mua ngoài	359.218.845	403.683.029
Chi phí khác	9.441.724.203	1.414.491.163
Cộng	77.637.869.383	91.022.660.367

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng 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
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.151.763.838)	9.541.074.643
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.641.134.304	352.585.235
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	9.893.659.878
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.510.629.534)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1)	-	-
Hoạt động hợp tác đầu tư		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	3.596.811.943	5.292.119.553
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	3.596.811.943	5.292.119.553
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (2)	719.362.389	1.058.423.911
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (3)=(1)+(2)	719.362.389	1.058.423.911

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Chuyển nợ phải thu thành khoản đầu tư tài chính	256.200.000.000	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	83.163.896.048	157.738.551.852
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	91.853.475.255	86.745.789.336

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

VIII. Những thông tin khác**1. 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. Theo đó, kể từ ngày 20/7/2026, 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, 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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

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

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

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

Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI
 Công ty CP Xây dựng BGI
 Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên
 Công ty CP Tập đoàn IUC
 Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
 Công ty TNHH HCL
 Công ty CP Đầu tư BGI Homes
 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11
 Ông Hoàng Trọng Đức
 Ông Bùi Việt Anh

Ông Hoàng Anh Tú
 Ông Phí Mạnh Hậu
 Ông Nguyễn Ngọc Minh
 Ông Nguyễn Đức Hùng
 Ông Thân Huy Toàn
 Ông Phạm Văn Vũ
 Ông Trần Quang Trung
 Ông Nguyễn Doãn Dũng
 Ông Bùi Minh Tiến
 Ông Phạm Như Hải
 Ông Nguyễn Hùng Cường
 Ông Nguyễn Thế Đồng

Mối quan hệ

Công ty con
 Công ty con (Không còn là công ty con kể từ ngày 20/7/2026)
 Công ty con (Kể từ ngày 04/02/2026)
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty con của Công ty CP Tập đoàn IUC
 Ông Hoàng Trọng Đức là Chủ tịch HĐQT
 Chủ tịch HĐQT
 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
 Kế toán trưởng
 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)

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	65.568.958.339	93.730.417.932
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	87.195.985	83.952.333
Công ty CP Xây dựng BGI	119.362.115	115.875.691
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	40.259.679.726	50.632.785.185
Công ty CP Tập đoàn IUC	25.044.440.420	42.842.631.249
Công ty CP Đầu tư BGI Homes	58.280.093	55.173.474
Mua hàng và dịch vụ	3.604.181.701	5.624.834.922
Công ty CP Xây dựng BGI	3.604.181.701	5.624.834.922
Tạm ứng	12.000.000	181.000.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	-	181.000.000
Ông Bùi Minh Tiến	12.000.000	-
Hoàn tạm ứng	12.000.000	35.830.422.620
Ông Nguyễn Đức Hùng	-	35.432.776.890
Ông Bùi Minh Tiến	12.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Đồng	-	397.645.730
Vay	-	71.255.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	-	71.255.000.000
Trả gốc vay	25.070.000.000	12.020.000.000
Công ty CP Xây dựng BGI	-	12.020.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	25.070.000.000	30.365.000.000
Lãi vay	824.633.973	164.383.011
Công ty CP Xây dựng BGI	-	164.383.011
Ông Hoàng Trọng Đức	824.633.973	601.152.053
Lãi cho vay	168.767.123	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	168.767.123	-

c) Số dư với các bên liên quan

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng	104.074.008.454	116.918.262.394
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	95.580.340	101.450.649
Công ty CP Tập đoàn IUC	67.363.109.793	67.091.993.793
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	36.508.646.657	43.179.536.759

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - Cho vay	5.668.767.123	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	5.668.767.123	-
Gốc vay	5.500.000.000	-
Lãi vay	168.767.123	-
Phải thu khác	737.363.153.363	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
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
Phải trả người bán	8.380.030.752	5.987.514.515
Công ty CP Xây dựng BGI	7.248.782.076	4.856.265.839
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	1.131.248.676	1.131.248.676
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 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 và tên	Chức danh	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	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 04/6/2026)	91.500.000	57.000.000
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc	393.500.000	451.121.803
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc	340.500.000	360.872.313
Ông Thân Huy Toàn	Phó Tổng giám đốc	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	Chủ tịch HĐQT	495.500.000	496.377.678
Ông Phạm Văn Vũ	Giám đốc tài chính	28.863.636	47.523.810
Ông Trần Quang Trung	Kế toán trưởng	213.500.000	213.409.362
Ông Hoàng Anh Tú	Thành viên HĐQT	30.000.000	-
Ông Phí Mạnh Hậu	Thành viên HĐQT	242.522.154	240.111.514
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Thành viên HĐQT	37.000.000	34.500.000

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

Thu nhập của các thành viên Ban kiểm soát		258.500.000	258.932.146
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban kiểm soát	21.000.000	21.000.000
Ông Bùi Minh Tiến	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 09/6/2026)	36.400.000	-
Ông Phạm Như Hải	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 09/6/2026)	1.400.000	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 09/6/2026)	10.600.000	12.000.000
Ông Nguyễn Thế Đồng	Thành viên BKS) (Miễn nhiệm ngày 09/6/2026)	189.100.000	225.932.146
Cộng		2.404.885.790	2.451.558.073

3. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 30/6/2026 nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt tài sản ngắn hạn 308.117.338.912 đồng và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 âm 6.128.738.948 đồng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty vẫn lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục và tin tưởng rằng giả định hoạt động kinh doanh liên tục là phù hợp trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 và cam kết Công ty có khả năng tài chính cần thiết để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty thông qua.

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty CP Tập đoàn BGI đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

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. Theo đó, một số số liệu của năm trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
	VND	VND	VND
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(61.255.164)	4.248.814	(57.006.350)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	55.688.342	(4.248.814)	51.439.528

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Phó Tổng giám đốc



Hoàng Anh Tú