



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ 3 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**  
Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp,  
phường Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại: 024.22182954  
Website: bgi.vn  
Mã chứng khoán: VC7  
Mã số thuế: 0100105743

Số: *186* /VC7-TCKT  
V/v: Giải trình BCTC riêng  
Quý 3/2025

Hà Nội, ngày *24* tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty cổ phần tập đoàn BGI (Mã chứng khoán VC7) xin giải trình với Quý Cơ quan về chênh lệch kết quả kinh doanh giữa Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2024 và Quý 3/2025 như sau:

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3/2024: 380.133.239 đồng  
Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3/2025: 1.355.256.589 đồng

So với cùng kỳ năm 2024, kết quả kinh doanh quý III năm 2025 của Công ty ghi nhận sự tăng trưởng tích cực.

- Doanh thu thuần đạt 78,8 tỷ đồng, tăng 290,8% so với cùng kỳ (20,2 tỷ đồng), chủ yếu nhờ đẩy mạnh thi công và ghi nhận doanh thu tại các công trình, dự án trọng điểm.
- Giá vốn hàng bán tăng tương ứng, song lợi nhuận gộp vẫn đạt 10,5 tỷ đồng, tăng 81,5%, phản ánh hiệu quả quản trị chi phí.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 1,36 tỷ đồng, gấp 3,6 lần cùng kỳ (0,38 tỷ đồng), chủ yếu nhờ doanh thu và biên lợi nhuận cải thiện.

Trân trọng.

Nơi nhận: *✓*  
- Như trên;  
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Hoàng Trọng Đức*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

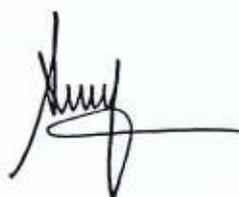
Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>				
	<b>100</b>		<b>430.256.471.166</b>	<b>341.999.909.996</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>11.328.048.961</b>	<b>4.368.845.233</b>
1. Tiền	111	VI.1	11.328.048.961	4.368.845.233
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	VI.2	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		0	0
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>404.117.296.016</b>	<b>328.011.552.922</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	101.802.032.001	87.681.981.628
2. Trả trước cho người bán	132		3.087.024.744	298.943.579
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4	317.347.090.699	259.085.793.143
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-18.118.851.428	-19.055.165.428
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.5	0	0
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	VI.7	<b>14.797.706.170</b>	<b>9.601.704.171</b>
1. Hàng tồn kho	141		14.797.706.170	9.601.704.171
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.420.019</b>	<b>17.807.670</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		0	0
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	153		13.420.019	17.807.670
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14	0	0
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>				
	<b>200</b>		<b>1.046.511.888.573</b>	<b>1.052.264.832.482</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>680.230.420.000</b>	<b>680.230.420.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3	0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4	680.230.420.000	680.230.420.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.041.841.041</b>	<b>11.519.968.934</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	10.041.841.041	11.519.968.934
- Nguyên giá	222		27.045.652.530	27.045.652.530
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-17.003.811.489	-15.525.683.596

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	0	0
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-516.767.278	-516.767.278
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>VI.12</b>	<b>34.862.802.423</b>	<b>36.550.495.608</b>
- Nguyên giá	231		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-21.393.637.355	-19.705.944.170
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>VI.8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		0	0
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>VI.2</b>	<b>321.376.825.109</b>	<b>323.963.947.940</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		27.386.000.000	27.386.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		298.730.000.000	298.730.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		300.000.000	711.075.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-5.039.174.891	-2.863.127.060
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		0	0
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13	0	0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14	0	0
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.476.768.359.739</b>	<b>1.394.264.742.478</b>
<b>(270 = 100 + 200)</b>				
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>				
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>442.188.241.093</b>	<b>367.481.509.669</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16	20.976.768.316	55.057.148.574
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		150.824.554.411	137.324.724.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	655.423.273	961.290.252
4. Phải trả người lao động	314		1.504.395.677	1.778.076.552
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18	2.146.722.881	2.299.503.337
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20	0	0
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19	30.773.645.195	33.625.017.608
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	133.165.625.447	74.526.842.090
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23	0	0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.157.326.135	10.202.185.098
13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu C/phụ	324		0	0
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>84.983.779.758</b>	<b>51.706.722.158</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	VI.16	16.801.517.849	16.801.517.849
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18	29.754.090.909	29.754.090.909

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20	0	0
7. Phải trả dài hạn khác	337		2.459.771.000	2.449.913.400
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	35.968.400.000	2.701.200.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	VI.21	0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	VI.22	0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24	0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.23	0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		0	0
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.034.580.118.646</b>	<b>1.026.783.232.809</b>
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.25	1.034.580.118.646	1.026.783.232.809
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.774.961.158	2.774.961.158
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-3.141.000	-3.141.000
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.724.293.614	7.724.293.614
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		63.175.304.874	55.378.419.037
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		48.045.278.000	45.270.316.792
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.130.026.874	10.108.102.245
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		0	0
1. Nguồn kinh phí	431		0	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	0
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>1.476.768.359.739</b>	<b>1.394.264.742.478</b>

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Lập, ngày 24 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VII.1	78.798.570.621	20.163.897.282	204.133.063.801	76.388.536.472
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VII.2	0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		78.798.570.621	20.163.897.282	204.133.063.801	76.388.536.472
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	68.301.526.519	14.383.320.645	165.140.292.190	52.541.751.677
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		10.497.044.102	5.780.576.637	38.992.771.611	23.846.784.795
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	849.659	-5.742.980	62.104.823	94.566.343
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	4.339.921.507	1.266.894.146	7.971.395.105	3.938.877.015
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	VII.5	1.880.745.064	1.208.111.794	5.384.272.274	3.896.635.259
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8	875.156.358	256.489.658	1.799.327.629	802.442.910
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	3.338.661.388	3.270.357.996	10.581.787.116	13.515.592.008
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.944.154.508	981.091.857	18.702.366.584	5.684.439.205
11. Thu nhập khác	31	VII.6	0	0	417.228.943	48.000
12. Chi phí khác	32	VII.7	0	52.001.071	2.342.246.823	100.280.355
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		0	-52.001.071	-1.925.017.880	-100.232.355
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.944.154.508	929.090.786	16.777.348.704	5.584.206.850
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	588.897.919	548.957.547	1.647.321.830	1.856.053.026
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	0	0	0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		1.355.256.589	380.133.239	15.130.026.874	3.728.153.824

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Hoàng Trọng Đức

Lập, ngày 24 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*(Theo phương pháp gián tiếp) (\*)*  
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01		16.777.348.704	5.584.206.850
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.165.821.078	3.200.861.025
- Các khoản dự phòng	03		1.239.733.831	2.888.520.168
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		0	0
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-62.104.823	-94.566.343
- Chi phí lãi vay	06		5.384.272.274	3.896.635.259
- Các khoản điều chỉnh khác	07		0	0
			0	0
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		<b>26.505.071.064</b>	<b>15.475.656.959</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		-75.165.041.443	-42.315.414.511
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-5.196.001.999	-11.411.134.643
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		-25.801.714.800	-3.547.354.677
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		0	0
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	0
- Tiền lãi vay đã trả	14		-5.384.272.274	-3.896.635.259
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		0	0
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-378.000.000	-177.500.000
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<b>-85.419.959.452</b>	<b>-45.872.382.131</b>
			0	0
			0	0
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	3.122.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		411.075.000	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		62.104.823	94.566.343
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<b>473.179.823</b>	<b>3.216.566.343</b>

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý n ày	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			0
3. Tiền thu từ đi vay	33		231.007.222.583	57.258.692.823
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-139.101.239.226	-57.761.592.673
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>91.905.983.357</b>	<b>-502.899.850</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>6.959.203.728</b>	<b>-43.158.715.638</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>4.368.845.233</b>	<b>45.220.374.141</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>11.328.048.961</b>	<b>2.061.658.503</b>

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Lập, ngày 24 tháng 10 năm 2025  
Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 3 năm 2025

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

Công ty cổ phần tập đoàn BGI (đổi tên từ Công ty Cổ phần Xây dựng số 7) trước đây là Công ty Xây dựng số 7 được thành lập theo Quyết định số 2065/QĐ-BXD ngày 19 tháng 12 năm 2001 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 7 - Doanh nghiệp Nhà nước thành viên Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam thành Công ty Cổ phần.

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/02/2002, đăng ký thay đổi lần 23 ngày 26 tháng 12 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh của Công ty là: 960.908.700.000 VND. Tương đương 96.090.870 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng, kinh doanh bất động sản

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0100105743 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 19/02/2002, đăng ký thay đổi lần 23 ngày 26 tháng 12 năm 2023, hoạt động kinh doanh của Công ty là:

Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, lưu 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 110 KV;

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;

Xây dựng và phát triển nhà;

Kinh doanh bất động sản;

Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;

Tư vấn đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư;

Các dịch vụ cho thuê, sửa chữa bảo dưỡng xe máy, kinh doanh thiết bị xây dựng;

Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa;

Sản xuất, tiêu dùng đồ gỗ, xuất nhập khẩu thú công mỹ nghệ, làng nông lâm thày sản, hàng tiêu dùng;

Sản xuất và buôn bán nước tinh khiết;

Sản xuất, lắp đặt, mua bán các loại cầu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước);

Xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện;

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp theo chu kỳ kế toán năm, bắt đầu từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 hàng năm

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính****6. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Danh sách các công ty con:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI	Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, phường Thụy Phương, thị xã Hương Thụy, tỉnh Thừa Thiên Huế	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và gạch cao	69,82%	69,82%
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn,	Xây dựng	89,90%	89,90%

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	39,47%	39,47%
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Tiểu khu 3, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%

**7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01, kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực đo Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### IV. Các chính sách kế toán áp dụng (trong trường hợp doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

##### a) Chứng khoán kinh doanh:

##### b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

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

##### c) Các khoản cho vay:

##### d) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết:

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

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

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

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

##### d) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:

Phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng doanh nghiệp không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

##### e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.

#### 6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi. 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 gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo 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 để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

#### **8. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013 và 147/2016/TT-BTC.

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải	06 - 10
- Thiết bị văn phòng	03 - 05

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau: Nhà cửa, vật kiến trúc : 25 năm.

#### **11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm độ kế toán sau. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo đường thẳng.

#### **12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

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

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

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

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

#### **15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu, chi phí lãi vay và các chi phí khác là chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Chi phí lãi vay phải trả được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực. Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát

#### **16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Phản ánh các khoản dự phòng phải trả hiện có, tình hình trích lập và sử dụng dự phòng phải trả của doanh nghiệp. Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Khoản dự phòng phải trả được lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được lập cho từng công trình xây lắp và được lập vào cuối kỳ kế toán năm hoặc cuối kỳ kế toán giữa niên độ.

#### **17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm doanh thu chưa thực hiện của doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Doanh thu chưa thực hiện là tiền thu được của khách hàng khi bán bất động sản nhưng chưa đủ điều kiện kết chuyển doanh thu.

#### **19. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu. Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh vốn do chủ sở hữu đầu tư hiện có và tình hình tăng, giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu. Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm: - Vốn góp ban đầu, góp bổ sung của các chủ sở hữu; - Các khoản được bổ sung từ các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh; Công ty hạch toán theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp, không ghi nhận theo số cam kết, số phải thu của các chủ sở hữu. Công ty hạch toán chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu theo từng nguồn hình thành vốn (như vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác) và theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của doanh nghiệp.

#### **20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

- Doanh thu bán hàng: Bán sản phẩm xây lắp do công ty nhận thầu xây lắp, bán hàng hoá mua vào và bán bất động sản đầu tư;
- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Thực hiện công việc đi thoả thuận theo hợp đồng trong một kỳ, hoặc nhiều kỳ kế toán, nlr cung cấp dịch vụ, cho thuê TSCĐ theo phương thức cho thuê hoạt động.
- Doanh thu hoạt động tài chính: Phản ánh doanh thu tiền lãi gửi ngân hàng, cổ tức, lợi nhuận được chia; thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp lên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác.
- Doanh thu hợp đồng xây dựng.

- Thu nhập khác: Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm: - Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ; Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;

**21. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

**22. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ, phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư; chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

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

Chi phí tài chính là các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí đi vay vốn. Các khoản này được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó

đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách

**25. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế

suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Hàng quý, kế toán tính toán số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

Đơn vị tính: VND

Cuối quý	Đầu năm
177.552.794	48.739.840
11.150.496.167	4.320.105.393
<b>11.328.048.961</b>	<b>4.368.845.233</b>

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

I. Tiền

- Tiền mặt
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

Cộng

	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
0				
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- Đầu tư vào công ty con:	27.386.000.000	-4.715.741.393	22.670.258.607	27.386.000.000
+ Công ty cổ phần VLXD BGI	18.396.000.000	-2.850.352.714	15.545.647.286	18.396.000.000
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI	8.990.000.000	-1.865.388.679	7.124.611.321	8.990.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:	298.730.000.000	-23.433.498	298.706.566.502	298.730.000.000
+ Công ty cổ phần Tập đoàn IUC	296.000.000.000	0	296.000.000.000	296.000.000.000
+ Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	2.730.000.000	-23.433.498	2.706.566.502	2.730.000.000
- Đầu tư vào đơn vị khác:	300.000.000	-300.000.000	0	711.075.000
+ Cty CP XL và trang trí nội thất VN	300.000.000	-300.000.000	0	300.000.000
+ Công ty cổ phần tư vấn Handic	0	0	0	411.075.000
<b>Cộng</b>	<b>326.416.000.000</b>	<b>-5.039.174.891</b>	<b>321.376.825.109</b>	<b>326.827.075.000</b>
				<b>-2.863.127.060</b>
				<b>323.963.947.940</b>

- Đến 30/09/2025, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI tăng lên do Công ty con đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư 18.396.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 69,82%. Trong kỳ, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng.
- Đến 30/09/2025, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty cổ phần xây dựng BGI không thay đổi. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, 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, trả nợ vay với công ty này.
- Công ty cổ phần tập đoàn IUC: Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư 296.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 39,47%. Trong kỳ báo cáo, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng, doanh thu thi công công trình.
- Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill: Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư 2.730.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết theo vốn cam kết góp là 30%. Trong kỳ báo cáo, Công ty không phát sinh giao dịch với công ty này.

Tại thời điểm 30/09/2025, tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch trên thị trường hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số

3. Phải thu của khách hàng

- a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

- Chỉ tất các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng

+ NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

Cuối quý	Đầu năm
94.443.630.151	80.463.205.021
7.846.969.361	7.846.969.361

2.642.075.000  
5.620.556.823  
3.264.785.103  
47.034.028.808  
14.054.789.926  
7.218.776.607  
87.681.981.628

1.742.075.000  
5.620.556.823  
2.106.749.048  
63.072.489.993  
14.054.789.926  
7.358.401.850  
101.802.032.001

+ Cty CP XD TMDV Thê Thao Lan Anh  
+ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MỀ KÔNG  
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐƯỜNG CAO TỐC VIỆT NAM - CÔNG TY TN  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN IUC  
+ CÔNG TY CP DỊCH VỤ LẬP ĐẤT, VẬN HÀNH VÀ BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH ĐẦU KHÍ BIÊN PTSC  
- Các khoản Phải thu khách hàng khác

**Cộng**

	Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng
	259.085.793.143	3.712.589.178
	259.085.793.143	3.712.589.178
	36.610.458.157	0
	1.717.485.566	1.717.485.566
	169.240.000.000	0
	0	0
	2.897.025.167	0
	46.625.720.641	0
	1.995.103.612	1.995.103.612
	680.230.420.000	0
	680.230.420.000	
	<u>939.316.213.143</u>	<u>3.712.589.178</u>

	Cuối quý	
	Giá gốc	Dự phòng
	317.347.090.699	6.706.339.178
	317.347.090.699	6.706.339.178
	6.216.493.562	2.993.750.000
	1.717.485.566	1.717.485.566
	174.460.000.000	0
	81.740.000.000	0
	3.000.000	0
	51.215.007.959	0
	1.995.103.612	1.995.103.612
	680.230.420.000	0
	680.230.420.000	
	<u>997.577.510.699</u>	<u>6.706.339.178</u>

**4. Phải thu khác**

a) Ngắn hạn  
- Phải thu khác.  
+ *Tạm ứng cá nhân*  
+ *Đội thi công công trình*  
+ *Công ty cổ phần BKS Sài Đồng (1)*  
+ *Công ty TNHH Bất Động Sản Việt Yên*  
+ *Tiền tiết kiệm thế chấp, cầm cố thế chấp*  
+ *Công ty cổ phần tập đoàn IUC (2)*  
+ *Các đối tượng khác*  
b) Dài hạn  
- Công ty cổ phần tập đoàn IUC (2)

**Cộng**

(1) Khoản ủy thác đầu tư theo hợp đồng số 089/2021/HĐUT ngày 08/9/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (bên ủy thác) và Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng (bên nhận ủy thác) để góp vốn vào doanh nghiệp dự án và đầu tư vốn vào dự án thông qua chuyển vốn ủy thác vào tài khoản của doanh nghiệp Dự án. Dự án là "Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang".

(2) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC gồm:

- Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7) với Công ty CP Tập đoàn IUC và Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 26/10/2020 giữa 2 bên đã thống nhất phân công Công ty CP Tập đoàn IUC đại diện cho Liên danh, nhân danh và thay mặt cho Liên danh quyết định và thực hiện Dự án Chính trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 30/09/2025, Công ty đã góp 240.050.840.000 đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2021.  
- Hợp đồng hợp tác số 1207/2023/HĐHT/BGI-IUC ngày 12/7/2023 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI với Công ty CP Tập đoàn IUC, 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 30/09/2025, Công ty đã góp 480.179.580.000 đồng thực hiện Dự án theo Hợp đồng hợp tác trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2023.



Số dư đầu năm	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
Số dư cuối năm	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
Số dư cuối năm	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Tại ngày đầu năm	0	0	0	0
- Tại ngày cuối năm	0	0	0	0

## 12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối quý
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>	<b>56.256.439.778</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56.256.439.778</b>
Nguyên giá	56.256.439.778	0	0	56.256.439.778
- Nhà	-19.705.944.170	-1.687.693.185	0	-21.393.637.355
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>-19.705.944.170</b>	<b>-1.687.693.185</b>	<b>0</b>	<b>-21.393.637.355</b>
- Nhà	36.550.495.608	-1.687.693.185	0	34.862.802.423
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>36.550.495.608</b>	<b>-1.687.693.185</b>	<b>0</b>	<b>34.862.802.423</b>
- Nhà				

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 cuối kỳ báo cáo cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày cuối kỳ báo cáo chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

## Cuối quý

### 15. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối quý		During the year		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>133.165.625.447</b>	<b>133.165.625.447</b>	<b>159.752.222.583</b>	<b>101.113.439.226</b>	<b>74.526.842.090</b>	<b>74.526.842.090</b>
- Vay ngân hàng	133.165.625.447	133.165.625.447	159.752.222.583	89.093.439.226	62.506.842.090	62.506.842.090
- Vay tổ chức khác	0	0	0	12.020.000.000	12.020.000.000	12.020.000.000
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>35.968.400.000</b>	<b>35.968.400.000</b>	<b>71.255.000.000</b>	<b>37.987.800.000</b>	<b>2.701.200.000</b>	<b>2.701.200.000</b>
- Vay ngân hàng	2.078.400.000	2.078.400.000	0	622.800.000	2.701.200.000	2.701.200.000
- Vay cá nhân	33.890.000.000	33.890.000.000	71.255.000.000	37.365.000.000	0	0
<b>Cộng</b>	<b>169.134.025.447</b>	<b>169.134.025.447</b>	<b>231.007.222.583</b>	<b>139.101.239.226</b>	<b>77.228.042.090</b>	<b>77.228.042.090</b>

Cuối quý

Đầu năm

### 16. Phải trả người bán

a) Các khoản phải trả người bán

- Chi tiết cho từng đối tượng có số dư lớn;

14.518.629.885

47.861.502.644

5.785.206.143	25.164.477.022
5.852.297.285	19.815.899.165
496.258.902	496.258.902
1.253.618.879	1.253.618.879
1.131.248.676	1.131.248.676
23.259.656.280	23.997.163.779
<b>37.778.286.165</b>	<b>71.858.666.423</b>

+ CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BGI  
 + TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH VIETTEL  
 + CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG CÔNG NGHIỆP 26-3  
 + CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ VI  
 + CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG VINA II

- Phải trả cho các đối tượng khác

Cộng

0

**17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

a) Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)  
 - Thuế GTGT hàng nội địa  
 - Thuế thu nhập cá nhân  
 - Các loại thuế khác

Cộng

b) Phải thu (chi tiết theo từng loại thuế)  
 - Thuế thu nhập doanh nghiệp  
 - Thuế thu nhập cá nhân

Cộng

Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối quý
961.290.252	1.820.132.691	2.183.502.805	597.920.138
0	440.380.008	382.876.873	57.503.135
0	3.000.000	3.000.000	0
<b>961.290.252</b>	<b>2.263.512.699</b>	<b>2.569.379.678</b>	<b>655.423.273</b>
-13.420.019	0	0	-13.420.019
-4.387.651	0	-4.387.651	0
<b>-17.807.670</b>	<b>0</b>	<b>-4.387.651</b>	<b>-13.420.019</b>

**18. Chi phí phải trả**

a) Ngắn hạn

- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn;  
 - Các khoản trích trước khác;

Cộng

b) Dài hạn

- Các khoản khác

Cộng

Cuối quý	Đầu năm
0	0
2.146.722.881	2.225.042.511
0	74.460.826
<b>2.146.722.881</b>	<b>2.299.503.337</b>
0	0
29.754.090.909	29.754.090.909
<b>29.754.090.909</b>	<b>29.754.090.909</b>

**19. Phải trả khác**

a) Ngắn hạn

- Kinh phí công đoàn;  
 - Bảo hiểm xã hội;  
 - Các khoản phải trả, phải nộp khác.

Cuối quý

0

341.142.629

74.344.448

**30.358.158.118**

Đầu năm

0

304.249.445

67.392.512

**33.253.375.651**

1.033.304.241
28.600.000.000
3.583.757.410
36.314.000
<b>33.625.017.608</b>
2.449.913.400
2.000.000.000
2.000.000.000
449.913.400
<b>2.449.913.400</b>

1.033.304.241
28.600.000.000
688.539.877
36.314.000
<b>30.773.645.195</b>
2.459.771.000
2.000.000.000
2.000.000.000
459.771.000
<b>2.459.771.000</b>

Kinh phí báo tri dự án 136 HTM  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ NAM SON INVEST (\*)**  
 Các đối tượng khác  
 Nhận ký quỹ ký cược  
**Cộng**

b) Dài hạn  
 - Các khoản phải trả, phải nộp khác  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ARCHI VIỆT NAM (\*\*)**  
 - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn  
**Cộng**

(\*) Là khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty Cổ phần Đô thị Nam Son Invest theo hợp đồng ủy thác số 069/2021/HĐUT ngày 06/9/2021 để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tỷ lệ phần trăm vốn đầu tư mà Công ty Cổ phần Đô thị Nam Son Invest ủy thác là 10% tổng nguồn vốn đầu tư (tổng vốn đầu tư của dự án là mức đầu tư được ghi trong Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 và phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.)

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

**25. Vốn chủ sở hữu**

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cổ phiếu quỹ	Cộng
	Số dư đầu năm trước	Số dư cuối năm nay					
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	960.908.700.000	960.908.700.000	2.774.961.158	7.724.293.614	46.870.625.070	-3.141.000	1.018.275.438.842
- Lãi trong năm trước					10.108.102.245		10.108.102.245
- Giảm khác					-1.600.308.278		-1.600.308.278
Số dư đầu năm nay	960.908.700.000	960.908.700.000	2.774.961.158	7.724.293.614	55.378.419.037	-3.141.000	1.026.783.232.809
- Lãi trong năm nay					15.130.026.874		15.130.026.874
- Giảm khác					-7.333.141.037		-7.333.141.037
Số dư cuối năm nay	960.908.700.000	960.908.700.000	2.774.961.158	7.724.293.614	63.175.304.874	-3.141.000	1.034.580.118.646

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu  
 - Vốn góp của các đối tượng khác  
 - Số lượng cổ phiếu quỹ:  
**Cộng**

Cuối quý	Đầu năm
960.905.560.000	960.905.560.000
3.140.000	3.140.000
<b>960.908.700.000</b>	<b>960.908.700.000</b>
Năm nay	Năm trước

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu
- + Vốn góp đầu năm
- + Vốn góp cuối năm
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia

960.908.700.000  
960.908.700.000  
0

0  
d) Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
- + Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu được mua lại
- + Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
- + Cổ phiếu phổ thông

Cuối quý  
96.090.870  
96.090.870  
96.090.870  
314  
314  
96.090.556  
96.090.556

Đầu năm

96.090.870  
96.090.870  
96.090.870  
314  
314  
96.090.556  
96.090.556

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :10.000 đồng/cp

Cuối quý  
7.724.293.614

Đầu năm

7.724.293.614

- e) Các quỹ của doanh nghiệp
- Quỹ đầu tư phát triển

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

- Doanh thu bán hàng
- Cộng

Đơn vị tính: VND  
Đến 30/9/2024  
76.388.536.472  
76.388.536.472

- 3. Giá vốn hàng bán
- Giá vốn hàng bán
- Cộng

Đến 30/9/2024  
52.541.751.677  
52.541.751.677

4. Doanh thu hoạt động tài chính

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Cộng

Đến 30/9/2024  
94.566.343  
94.566.343

5. Chi phí tài chính

- Lãi tiền vay;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư
- Cộng

Đến 30/9/2024  
3.896.635.259  
42.241.756  
3.938.877.015

6. Thu nhập khác

Đến 30/9/2024

Đến 30/9/2025

48.000  
48.000

**Cộng**

Đến 30/9/2024  
100.280.355  
100.280.355

Đến 30/9/2024  
14.415.592.008  
4.968.613.421  
620.761.598  
38.822.260  
1.513.167.840  
165.882.802  
3.746.278.412  
26.246.998  
3.335.818.677  
802.442.910  
802.442.910

-900.000.000  
-900.000.000

Đến 30/9/2024  
58.316.876.380  
4.667.001.836  
3.200.861.025  
295.514.936  
4.318.409.433  
70.798.663.610

Đến 30/9/2024  
5.584.206.850  
3.696.058.279  
3.836.423.022  
140.364.743

417.228.943  
417.228.943

Đến 30/9/2025  
2.342.246.823  
2.342.246.823

Đến 30/9/2025  
11.518.101.116  
6.332.100.456  
568.912.325  
49.904.436  
1.478.127.893  
427.492.501  
0  
15.674.435  
2.645.889.070  
1.799.327.629  
1.799.327.629

-936.314.000  
-936.314.000

Đến 30/9/2025  
174.050.790.509  
6.465.842.111  
3.165.821.078  
589.630.146  
1.220.718.196  
185.492.802.040

Đến 30/9/2025  
16.777.348.704  
-8.540.739.556  
2.113.756.330  
10.654.495.886

- Các khoản khác.

**7. Chi phí khác**

- Các khoản khác.

**Cộng**

0

**8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

- a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ
  - + Chi phí nhân viên quản lý
  - + Chi phí vật liệu quản lý
  - + Chi phí vật liệu văn phòng
  - + Chi phí khấu hao TSCĐ
  - + Thuế, phí, lệ phí
  - + Trích lập Chi phí dự phòng
  - + Chi phí dịch vụ mua ngoài
  - + Chi phí bằng tiền khác
- b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ
  - + Chi phí bằng tiền khác

**c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;
- Chi phí nhân công;
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;
- Chi phí khác bằng tiền.

**Cộng**

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

**hiện hành**

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế Điều chỉnh cho các khoản
  - + Các khoản điều chỉnh tăng
  - + Các khoản điều chỉnh giảm

9.280.265.129  
20%  
**1.856.053.026**

8.236.609.148  
20%  
**1.647.321.830**

- Tổng lợi nhuận tính thuế  
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành  
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Đến 30/9/2024  
492.385.200  
30.000.000  
460.006.899  
93.666.667  
666.667  
405.929.000  
163.000.000  
43.633.540  
272.651.572  
21.000.000  
12.000.000  
93.266.667  
**2.088.206.211**

Đến 30/9/2025  
729.114.986  
57.000.000  
652.979.251  
345.374.874  
34.500.000  
531.871.864  
432.148.963  
62.523.810  
321.765.703  
21.000.000  
12.000.000  
334.430.410  
**3.534.709.861**

**Thu nhập HĐQT, BGD, BKS, KTT**  
Hoàng Trọng Đức - Chủ tịch HĐQT  
Bùi Việt Anh - UV HĐQT - Tổng giám đốc  
Hoàng Anh Tú - UV HĐQT - Phó Tổng giám đốc  
Phí Mạnh Hậu - UV HĐQT  
Nguyễn Ngọc Minh - UV HĐQT độc lập  
Nguyễn Đức Hùng - Phó Tổng giám đốc  
Thần Huy Toàn - Phó Tổng Giám đốc  
Phạm Văn Vũ - Giám đốc Tài chính  
Trần Quang Trung - Kế toán trưởng  
Nguyễn Doãn Dũng - Trưởng Ban kiểm soát  
Nguyễn Hùng Cường - Thành viên Ban Kiểm soát  
Nguyễn Thế Đồng - Thành viên Ban Kiểm soát  
**Cộng**

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

Đơn vị tính: VND

**IX. Những thông tin khác**

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán  
Ban lãnh đạo Công ty khẳng định rằng, tên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm/quý tài chính.

3. Thông tin về các bên liên quan

a/ Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI	Công ty con
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Công ty liên kết
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina 11	Công ty liên kết

Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên  
 Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes  
 Hoàng Trọng Đức  
 Bùi Việt Anh  
 Phạm Văn Vũ  
 Thân Huy Toàn  
 Hoàng Anh Tú  
 Nguyễn Đức Hùng  
 Phí Mạnh Hậu  
 Nguyễn Thế Đồng

Công ty liên kết  
 Công ty con của công ty liên kết  
 Chủ tịch Hội đồng quản trị  
 UV HĐQT - Tổng giám đốc  
 Giám đốc tài chính  
 Phó Tổng giám đốc  
 UV HĐQT - Phó Tổng giám đốc  
 Phó Tổng giám đốc  
 UV HĐQT  
 Thành viên Ban Kiểm soát

**b/ Giao dịch với các bên liên quan**

**Bán hàng/ Dịch vụ**  
 Công ty cổ phần xây dựng BGI  
 Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI  
 Công ty cổ phần tập đoàn IUC  
 Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên  
 Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes  
**Thu tiền Bán hàng/ Dịch vụ**  
 Công ty cổ phần xây dựng BGI  
 Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI  
 Công ty cổ phần tập đoàn IUC  
 Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên  
 Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes

**Đến 30/9/2025**

**Đến 31/12/2024**

Mối quan hệ	Đến 30/9/2025	Đến 31/12/2024
Công ty con	165.252.964	159.045.895
Công ty con	120.023.242	87.041.558
Công ty liên kết	66.710.380.321	79.054.018.124
Công ty liên kết	84.527.656.481	0
Công ty con của công ty liên kết	79.282.565	0
Công ty con	0	173.969.495
Công ty con	116.278.771	71.000.817
Công ty liên kết	57.295.177.403	53.917.797.608
Công ty liên kết	103.037.065.644	0
Công ty con của công ty liên kết	60.535.401	0
Công ty con	5.624.834.922	40.468.853.425
Công ty con	25.454.092.594	58.329.971.694
Công ty liên kết	0	513.598.021
Người nội bộ	181.000.000	30.079.000.000
Người nội bộ	0	251.519.000
Người nội bộ	35.432.776.890	9.120.724.360
Người nội bộ	397.645.730	5.530.000
Công ty con	0	17.700.000.000
Người nội bộ	71.255.000.000	0

**Mua hàng/ Dịch vụ**  
 Công ty cổ phần xây dựng BGI  
**Trả tiền Mua hàng/ Dịch vụ**  
 Công ty cổ phần xây dựng BGI  
 Công ty cổ phần tập đoàn IUC

**Tạm ứng**  
 Nguyễn Đức Hùng  
 Nguyễn Thế Đồng  
**Hoàn tạm ứng**  
 Nguyễn Đức Hùng  
 Nguyễn Thế Đồng

**Vay**  
 Công ty cổ phần xây dựng BGI  
 Hoàng Trọng Đức

<b>Trá gốc vay</b>				
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	12.020.000.000	5.680.000.000	
Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	37.365.000.000	0	
<b>Phải thu khác</b>				
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	6.589.287.318	9.234.141.305	
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Công ty liên kết	81.740.000.000	0	
<b>Thu tiền khoản phải thu khác</b>				
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	2.000.000.000	16.600.000.000	
<b>Lãi vay</b>				
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	164.383.011	46.025.202	
Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	1.109.765.751	0	
<b>Trá tiền lãi vay</b>				
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	44.600.544	0	
Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	1.109.765.751	0	
<b>Cổ tức được chia</b>				
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI	Công ty con	0	3.679.200.000	
<b>c/ Số dư với các bên liên quan</b>	Mối quan hệ	Đến 30/9/2025	Đến 31/12/2024	
<b>Người mua trả tiền trước</b>				
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	129.369.368.902	128.090.335.135	
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Công ty liên kết	11.747.196.644	0	
<b>Phải thu người mua</b>				
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	181.392.784	0	
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI	Công ty con	39.678.000	24.196.530	
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	63.072.489.993	47.034.028.808	
Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes	Công ty con của công ty liên kết	26.520.000	0	
<b>Phải trả người bán</b>				
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	5.785.206.143	25.164.477.022	
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina 11	Công ty liên kết	1.131.248.676	1.131.248.676	
<b>Tạm ứng/ Phải thu cá nhân</b>				
Nguyễn Đức Hùng	Người nội bộ	0	35.251.776.890	
Nguyễn Thế Đồng	Người nội bộ	0	397.645.730	
<b>Góp vốn cổ phần</b>				
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	8.990.000.000	8.990.000.000	
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI	Công ty con	18.396.000.000	18.396.000.000	
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	296.000.000.000	296.000.000.000	
Cty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Công ty liên kết	2.730.000.000	2.730.000.000	
<b>Phải thu khác</b>				
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	731.445.427.959	726.856.140.641	

Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	81.740.000.000	Công ty liên kết	0
<i>Phái trả gốc vay</i>			
Công ty cổ phần xây dựng BGI	0	Công ty con	12.020.000.000
Hoàng Trọng Đức	33.890.000.000	Người nội bộ	0
<i>Lãi vay</i>			
Công ty cổ phần xây dựng BGI	164.383.011	Công ty con	44.600.544

Đơn vị tính: VND

<b>Tổng cộng toàn DN</b>	
<b>204.133.063.801</b>	
<b>165.140.292.190</b>	
<b>38.992.771.611</b>	
<b>3.165.821.078</b>	
<b>-</b>	
<b>111.843.873.042</b>	
<b>1.364.924.486.697</b>	
<b>1.476.768.359.739</b>	
<b>253.737.070.561</b>	
<b>188.451.170.532</b>	
<b>442.188.241.093</b>	

**IX. Những thông tin khác**  
**4. Thông tin báo cáo bộ phận**  
**a/ Thông tin báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

**Chi tiêu**

1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác
3. Giá vốn bán hàng bộ phận
4. Lợi nhuận gộp của bộ phận
5. Chi phí khấu hao và chi phí phân bổ
6. Tổng chi phí phát sinh để mua tài sản
7. Tài sản bộ phận
8. Tài sản không phân bổ

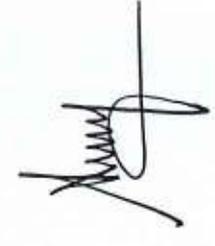
**Tổng tài sản**

9. Nợ phải trả bộ phận
  10. Nợ phải trả không phân bổ
- Tổng nợ phải trả**

**b/ Thông tin báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:**

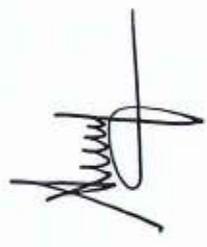
Toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.  
 Lập, ngày 14 tháng 10 năm 2025

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Hoàng Trọng Đức

Chủ tịch Hội đồng quản trị

