



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 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: 23 /VC7-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch LNST thu  
nhập doanh nghiệp hợp nhất Quý 4/2025

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI

Mã chứng khoán: VC7

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI xin giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất Quý 4/2025 so với cùng kỳ năm trước như sau:

**1. Kết quả biến động lợi nhuận**

- Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất Quý 4/2024: 3.463.622.728 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất Quý 4/2025: 5.904.697.201 đồng
- Chênh lệch tăng: 2.441.074.473 đồng, tương đương tăng khoảng 70,5%, vượt mức 10% theo quy định.

**2. Nguyên nhân chênh lệch chủ yếu**

- Doanh thu thuần hợp nhất Quý 4/2025 đạt 193,27 tỷ đồng, tăng 84,38 tỷ đồng (tăng khoảng 77%) so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do:
  - + Sản lượng thi công, nghiệm thu và bàn giao các công trình xây dựng tăng, đặc biệt tại mảng xây lắp và hợp tác kinh doanh;
  - + Tiến độ triển khai các hợp đồng xây dựng được đẩy nhanh, dẫn đến giá trị doanh thu ghi nhận trong kỳ tăng.
- Lợi nhuận gộp hợp nhất tăng từ 11,71 tỷ đồng lên 20,79 tỷ đồng, phản ánh hiệu quả trong công tác tổ chức thi công và kiểm soát chi phí tại các đơn vị thành viên.
- Chi phí tài chính tăng so với cùng kỳ, chủ yếu do phát sinh chi phí lãi vay phục vụ vốn lưu động cho các dự án triển khai trong kỳ; tuy nhiên mức tăng lợi nhuận gộp đã bù đắp phần chi phí này.
- Phần lỗ từ công ty liên kết phát sinh trong Quý 4/2025 ảnh hưởng giảm lợi nhuận hợp nhất; tuy nhiên tác động này không làm thay đổi xu hướng tăng trưởng chung của lợi nhuận.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng phù hợp với quy mô hoạt động hợp nhất và yêu cầu quản lý, điều hành các dự án trong giai đoạn cao điểm cuối năm.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng tương ứng với mức tăng lợi nhuận kế toán trước thuế.

**3. Kết luận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất Quý 4/ 2025 của Công ty tăng trên 10% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động xây dựng tăng, phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh thực tế của Công ty và các đơn vị thành viên.

Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI cam kết các nội dung giải trình nêu trên là trung thực, chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc công bố thông tin.

*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 HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>621.296.505.721</b>	<b>419.421.340.393</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>33.026.136.556</b>	<b>16.556.791.348</b>
1. Tiền	111	VI.1	16.600.882.536	15.956.791.348
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.425.254.020	600.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	VI.2	<b>0</b>	<b>480.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá ck kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		0	480.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>543.853.697.815</b>	<b>363.464.845.430</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	189.432.860.680	118.984.262.352
2. Trả trước cho người bán	132		7.411.765.109	1.789.282.819
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		16.576.888.888	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4	348.712.669.811	262.208.100.932
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-18.280.486.673	-19.516.800.673
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.5	0	0
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	VI.7	<b>41.760.784.664</b>	<b>36.879.771.631</b>
1. Hàng tồn kho	141		41.760.784.664	36.879.771.631
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.655.886.686</b>	<b>2.039.931.984</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		260.177.337	142.732.827
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.395.709.349	1.879.391.487
3. Thuế và các khoản khác phải thu	153		0	17.807.670
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu C.Phủ	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>1.115.010.526.297</b>	<b>1.070.498.868.942</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>680.356.420.000</b>	<b>680.230.420.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		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	680.356.420.000	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>36.253.189.851</b>	<b>37.755.113.656</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	33.943.189.851	37.755.113.656
- Nguyên giá	222		75.872.815.492	73.101.575.818
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-41.929.625.641	-35.346.462.162
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	2.310.000.000	0
- Nguyên giá	225		2.310.000.000	0

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
- 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>34.300.238.028</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		-21.956.201.750	-19.705.944.170
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>VI.8</b>	<b>2.208.101.309</b>	<b>18.703.704</b>
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.208.101.309	18.703.704
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>VI.2</b>	<b>357.943.012.448</b>	<b>315.709.003.947</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		0	0
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		357.943.012.448	315.709.003.947
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		-300.000.000	-711.075.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		0	0
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.949.564.661</b>	<b>235.132.027</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13	3.949.564.661	198.711.466
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		0	36.420.561
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
5. Lợi thế thương mại	269		0	0
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.736.307.032.018</b>	<b>1.489.920.209.335</b>
<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>663.114.439.014</b>	<b>433.968.413.294</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>553.881.126.256</b>	<b>376.325.466.136</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16	97.517.021.561	65.889.297.528
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		164.227.938.185	146.746.627.882
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.17	3.613.856.331	1.438.566.383
4. Phải trả người lao động	314		4.205.329.737	3.639.362.877
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18	10.031.090.899	2.522.017.464
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	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	30.924.958.826	34.035.807.551
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.15	226.288.604.582	111.851.601.353
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23	0	0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.072.326.135	10.202.185.098
13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu	324		0	0
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>109.233.312.758</b>	<b>57.642.947.158</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
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	0

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20	0	0
7. Phải trả dài hạn khác	337		2.369.179.000	2.449.913.400
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.15	60.308.525.000	8.637.425.000
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>1.073.192.593.004</b>	<b>1.055.951.796.041</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>VI.25</b>	<b>1.073.192.593.004</b>	<b>1.055.951.796.041</b>
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		90.537.272.232	75.070.743.751
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		65.143.602.714	60.772.765.995
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		25.393.669.518	14.297.977.756
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		0	0
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11.250.507.000	9.476.238.518
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Nguồn kinh phí	431		0	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	0
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.736.307.032.018</b>	<b>1.489.920.209.335</b>
(440=300+400)				

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế Toán Trưởng



Trần Quang Trung

Lập ngày 26 tháng 01 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hương Trọng Đức

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này		Năm trước
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VII.1	193.269.448.514	108.892.211.239	533.061.461.859	293.915.224.690	0
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VII.2	0	0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		193.269.448.514	108.892.211.239	533.061.461.859	293.915.224.690	
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	172.480.900.419	97.187.101.064	471.049.689.608	249.991.168.939	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		20.788.548.095	11.705.110.175	62.011.772.251	43.924.055.751	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	720.275.822	269.534.088	1.230.923.482	831.173.622	
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	4.060.862.489	2.202.902.382	12.262.515.787	8.576.037.097	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.471.937.489	2.202.902.382	12.673.590.787	8.576.037.097	
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết	24		-1.884.869.328	830.222.097	2.234.008.501	5.863.354.641	
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8	1.046.071.707	1.829.215.747	2.976.524.996	2.631.658.657	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	6.614.795.364	4.449.081.498	21.891.121.395	20.771.888.566	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		7.902.225.029	4.323.666.733	28.346.542.056	18.638.999.694	
12. Thu nhập khác	31	VII.6	464.814.543	33.000.000	905.360.721	33.048.000	
13. Chi phí khác	32	VII.7	640.099.904	96.017.774	3.101.192.767	204.093.519	
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-175.285.361	-63.017.774	-2.195.832.046	-171.045.519	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.726.939.668	4.260.648.959	26.150.710.010	18.467.954.175	
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	1.822.242.467	765.742.688	3.602.772.025	3.340.264.907	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	0	31.283.543	0	31.283.543	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		5.904.697.201	3.463.622.728	22.547.937.985	15.096.405.725	
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		7.123.692.403	3.599.748.837	25.393.669.518	14.297.977.756	
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-1.218.995.202	-136.126.109	-2.845.731.533	798.427.969	
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				264	149	
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71						

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế Toán Trưởng



Hoàng Trọng Đức

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp) (\*)  
Quý 4 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>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26.150.710.010	18.467.954.175
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		9.420.930.376	11.598.914.019
- Các khoản dự phòng	03		-1.647.389.000	2.412.429.200
- 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		-3.464.931.983	-6.471.317.821
- Chi phí lãi vay	06		12.673.590.787	8.576.037.097
- Các khoản điều chỉnh khác	07		0	0
0			0	0
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		43.132.910.190	34.584.016.670
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		-140.873.048.032	-60.468.102.412
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-4.861.659.127	5.502.418.556
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		24.456.183.062	-13.236.530.319
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-3.868.297.705	85.655.925
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	0
- Tiền lãi vay đã trả	14		-12.837.973.798	-8.444.208.061
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-473.608.505	-1.932.173.031
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-463.000.000	-246.500.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		-95.788.493.915	-44.155.422.672
0			0	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		-6.116.645.599	-5.404.277.100
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	-16.880.000.000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		480.000.000	19.522.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-40.000.000.000	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 chia	27		1.395.306.493	281.802.899
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-43.830.264.106	-2.480.474.201
0			0	0

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				0
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		4.594.000.000	0
2. Tiền trả lại vốn góp cho CSH, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		0	0
3. Tiền thu từ đi vay	33		489.984.568.160	166.843.480.932
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-335.896.464.931	-167.607.546.280
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-2.594.000.000	-1.508.800.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>156.088.103.229</b>	<b>-2.272.865.348</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>16.469.345.208</b>	<b>-48.908.762.221</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		16.556.791.348	65.465.553.569
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
0				
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>33.026.136.556</b>	<b>16.556.791.348</b>

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế Toán Trưởng



Trần Quang Trung

Lập ngày 01 tháng 01 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hương Trọng Đức

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 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, quận Nam 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, 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 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 thủ công mỹ nghệ, làng nghề lâm thủy sản, hàng tiêu dùng;

Sản xuất và buôn bán nước tinh khiết;

Sản xuất, lắp đặt, mua bán các loại cầu kiến trúc, 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 Thanh Thủy, TP Huế, Việt Nam.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	66,27%	66,27%
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Tứ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	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 Tứ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	39,47%	39,47%
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Tiểu khu 3, Xã Sơn Lương, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%
Công ty TNHH HCL	Số 545, đường Bà Triệu, Phường Đông Kinh, Lang Sơn, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	20,00%	20,00%

- Đơn vị trực thuộc:

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu trong 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 do 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 chỉ được

theo dõi số lượng tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

Phân biệt 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 sau khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá

trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận

bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản

đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch

giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp

thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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 chi 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 nguyên tắc 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 trong 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**

Phân 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 năm. 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 năm.

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

Phân 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, thanh 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 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, thanh 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.

Phân 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, như cung cấp dịch vụ, cho thuê TSCĐ theo phương thức cho thuê hoạt động.

- Doanh thu hoạt động tài chính: Phân 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: Phân 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**

Phân 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**

Phân 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, phân 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 bù 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 phân 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 trong 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, thuế 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:



- Đến 31/12/2025, 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 ch ưa 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. Trong kỳ, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng.

- Đến 31/12/2025, 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.

- Công ty TNHH HCL: Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư 40.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết theo vốn cam kết góp là 20%. Trong kỳ báo cáo, Công ty phát sinh giao dịch bán hàng với công ty này.

Tại thời điểm 31/12/2025, tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch tr ền 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

	Cuối quý	Đầu năm
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	98.134.002.987	80.463.205.021
- Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở ền trên tổng phải thu khách hàng	7.846.969.361	7.846.969.361
+ <b>NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM</b>	1.442.075.000	2.642.075.000
+ <i>Cty CP XD TMDV Thế Thao Lan Anh</i>	5.620.556.823	5.620.556.823
+ <b>CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MỀ KÔNG</b>	2.106.749.048	3.264.785.103
+ <b>TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐƯỜNG CAO TỐC VIỆT NAM - CÔNG TY TNHH MỘT T</b>	67.091.993.793	47.034.028.808
+ <i>Công ty cổ phần tập đoàn IUC</i>	14.025.658.962	14.054.789.926
+ <b>CÔNG TY CP DỊCH VỤ LẬP ĐẤT, VẬN HÀNH VÀ BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH ĐẦU KHÍ BIẾN PTSC</b>	91.298.857.693	38.521.057.331
- các khoản Phải thu khách hàng khác	<b>189.432.860.680</b>	<b>118.984.262.352</b>

### Cộng

### 4. Phải thu khác

	Cuối quý	Đầu năm
	Giá trị	Giá trị
a) Ngắn hạn	348.712.669.811	262.208.100.932
- Kỳ cược, ký quỹ;	3.850.000.000	0
- Phải thu khác	344.862.669.811	262.208.100.932
+ <i>Tam ứng cá nhân</i>	29.243.798.124	38.969.859.541
+ <i>Thu khác</i>	3.165.484.266	2.480.391.971
+ <b>Công ty cổ phần BĐS Sài Đồng (1)</b>	174.460.000.000	169.240.000.000
+ <b>Công ty TNHH Bất Động Sản Việt Yên</b>	81.740.000.000	0
+ <i>Tiền tiết kiệm thẻ chấp</i>	3.000.000	2.897.025.167

+ Công ty cổ phần tập đoàn IUC (2)	54.255.283.809	0	46.625.720.641	0
+ Các đối tượng khác	1.995.103.612	1.995.103.612	1.995.103.612	1.995.103.612
b) Dài hạn	680.356.420.000	0	680.230.420.000	0
- Kỳ cược, kỳ quỹ;	126.000.000	0	0	0
- Công ty cổ phần tập đoàn IUC (2)	680.230.420.000	0	680.230.420.000	0
<b>Cộng</b>	<b>1.029.069.089.811</b>	<b>3.712.589.178</b>	<b>942.438.520.932</b>	<b>3.998.367.650</b>

(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 và thay mặt cho Liên danh quyết định và thực hiện Dự án Chính trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Văn Dương tại Thửa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/12/2025, 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 Thụy Dương - Thuận An, thuộc khu E - Đô thị mới An Văn Dương tại Thửa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/12/2025, 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.

6. Nợ xấu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá gốc	Trích lập	Giá gốc	Trích lập
+ Công ty CP xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh	1.442.075.000	1.442.075.000	2.642.075.000	2.642.075.000
+ Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	2.127.840.000	2.127.840.000	2.127.840.000
+ Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	2.537.228.181	2.537.228.181	2.537.228.181
+ Công ty cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	5.620.556.823	5.620.556.823	5.620.556.823
+ Các đối tượng khác	3.032.851.091	2.840.197.491	3.032.851.091	2.876.511.491
+ Phải thu khác	3.712.589.178	3.712.589.178	3.712.589.178	3.712.589.178
<b>Cộng</b>	<b>18.473.140.273</b>	<b>18.280.486.673</b>	<b>19.673.140.273</b>	<b>19.516.800.673</b>

**7. Hàng tồn kho:**

- Nguyên liệu, vật liệu;
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;
- Hàng gửi bán;

Cuối quý		Đầu năm	
Giá gốc	Trích lập	Giá gốc	Trích lập
4.057.858.099		2.053.575.846	
36.146.129.132		29.625.681.635	
1.556.797.433		5.200.514.150	
<b>41.760.784.664</b>	<b>0</b>	<b>36.879.771.631</b>	<b>0</b>

**Cộng****8. Tài sản dở dang dài hạn**

- b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá tr
- XDCB

Cuối năm		Đầu năm	
Giá gốc	Trích lập	Giá gốc	Trích lập
2.208.101.309		18.703.704	
<b>2.208.101.309</b>	<b>0</b>	<b>18.703.704</b>	<b>0</b>

**Cộng****9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

## Khoản mục

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Số dư đầu năm	13.516.128.827	25.491.314.708	32.094.706.786	1.999.425.497	73.101.575.818
- Mua trong năm	0	1.202.981.328	2.724.266.666	0	3.927.247.994
- Thanh lý, nhượng bán	0	-1.156.008.320	0	0	-1.156.008.320
Số dư cuối năm	13.516.128.827	25.538.287.716	34.818.973.452	1.999.425.497	75.872.815.492
Giá trị hao mòn lũy kế	0	0	0	0	0
Số dư đầu năm	5.062.113.099	14.191.403.516	15.760.292.766	332.652.781	35.346.462.162
- Khấu hao trong năm	574.436.069	3.322.222.084	3.204.397.447	26.550.526	7.127.606.126
- Thanh lý, nhượng bán	0	-544.442.647	0	0	-544.442.647
Số dư cuối năm	5.636.549.168	16.969.182.953	18.964.690.213	359.203.307	41.929.625.641
Giá trị còn lại	0	0	0	0	0
- Tại ngày đầu năm	8.454.015.728	11.299.911.192	16.334.414.020	1.666.772.716	37.755.113.656
- Tại ngày cuối năm	7.879.579.659	8.569.104.763	15.854.283.239	1.640.222.190	33.943.189.851

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	0	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
Số dư cuối năm	0	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	0	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
Số dư cuối năm	0	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	0
- Tại ngày cuối năm	0	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 kỳ
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>				
- Nhà	56.256.439.778	0	0	56.256.439.778
	56.256.439.778	0	0	56.256.439.778
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- Nhà	-19.705.944.170	-2.250.257.580	0	-21.956.201.750
	-19.705.944.170	-2.250.257.580	0	-21.956.201.750
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Nhà	36.550.495.608	-2.250.257.580	0	34.300.238.028
	36.550.495.608	-2.250.257.580	0	34.300.238.028

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 34.300.238.028 VND

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

**13. Chi phí trả trước**

a) Ngắn hạn	Cuối quý	Đầu năm
- Các khoản khác	260.177.337	142.732.827
	260.177.337	142.732.827
b) Dài hạn	3.949.564.661	198.711.466
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn	3.949.564.661	198.711.466
<b>Cộng</b>	<b>4.209.741.998</b>	<b>341.444.293</b>

	Cuối quý		Trong năm			Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>15. Vay và nợ thuế tài chính</b>							
a) Vay ngắn hạn	226.288.604.582	226.288.604.582	365.510.694.150	251.073.690.921	111.851.601.353	111.851.601.353	
- Vay ngân hàng	219.322.604.582	219.322.604.582	362.245.694.150	249.973.690.921	107.050.601.353	107.050.601.353	
- Vay tổ chức khác	0	0	0	0	0	0	
- Vay cá nhân	6.966.000.000	6.966.000.000	3.265.000.000	1.100.000.000	4.801.000.000	4.801.000.000	
b) Vay dài hạn	60.308.525.000	60.308.525.000	124.473.874.010	72.802.774.010	8.637.425.000	8.637.425.000	
- Vay ngân hàng	11.420.525.000	11.420.525.000	13.220.874.010	10.437.774.010	8.637.425.000	8.637.425.000	
- Vay tổ chức khác	0	0	0	0	0	0	
- Vay cá nhân	48.888.000.000	48.888.000.000	111.253.000.000	62.365.000.000	0	0	
<b>Cộng</b>	<b>286.597.129.582</b>	<b>286.597.129.582</b>	<b>489.984.568.160</b>	<b>323.876.464.931</b>	<b>120.489.026.353</b>	<b>120.489.026.353</b>	

#### 16. Phải trả người bán

- a) Các khoản phải trả người bán
- Chi tiết cho từng đối tượng có số dư lớn
- + **TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH VIETTEL**
- CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG CÔNG NGHỆ VINA AI**
- + Công ty CP ĐT XD và phát triển Công nghệ Vina AI
- + Công ty CP đầu tư và xây dựng Vina II
- Phải trả cho các đối tượng khác

**Cộng**

	Cuối quý	Đầu năm
	14.738.609.432	22.697.025.622
	11.857.482.975	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
	99.579.929.978	59.993.789.755
<b>Cộng</b>	<b>114.318.539.410</b>	<b>82.690.815.377</b>

#### 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 doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Các loại thuế khác

**Cộng**

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối quý
	961.290.252	4.199.149.155	2.781.422.938	2.379.016.469
	460.188.486	1.195.381.232	473.608.505	1.181.961.213
	17.087.645	767.946.120	732.155.116	52.878.649
	0	10.000.000	10.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>1.438.566.383</b>	<b>6.172.476.507</b>	<b>3.997.186.559</b>	<b>3.613.856.331</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
10.031.090.899	2.447.556.638
0	74.460.826
<b>10.031.090.899</b>	<b>2.522.017.464</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.  
- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ NAM SƠN INVEST (\*)  
- Các đối tượng khác

**Cộng**

Cuối quý	Đầu năm
0	0
737.492.096	638.310.751
28.725.497	105.762.788
30.158.741.233	33.291.734.012
28.600.000.000	28.600.000.000
1.558.741.233	4.691.734.012
<b>30.924.958.826</b>	<b>34.035.807.551</b>

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

2.369.179.000	2.449.913.400
2.369.179.000	2.449.913.400
2.000.000.000	2.000.000.000
369.179.000	449.913.400
<b>2.369.179.000</b>	<b>2.449.913.400</b>

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

(\*\*) 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**

**a) Bảng đối chiếu biến động của 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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	960.908.700.000	2.774.961.158	7.724.293.614	62.373.074.273	-3.141.000	1.033.777.888.045
- Lãi trong năm trước				14.297.977.756		14.297.977.756
- Giảm khác				-1.600.308.278		-1.600.308.278
<b>Số dư đầu năm nay</b>	960.908.700.000	2.774.961.158	7.724.293.614	75.070.743.751	-3.141.000	1.046.475.557.523
- Lãi trong năm nay				25.393.669.518		25.393.669.518
- Giảm khác				-9.927.141.037		-9.927.141.037
<b>Số dư cuối năm nay</b>	960.908.700.000	2.774.961.158	7.724.293.614	90.537.272.232	-3.141.000	1.061.942.086.004

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

- Vốn góp của các đối tượng khác
- Số lượng cổ phiếu quỹ:

**Cộng**

	Cuối quỹ	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>

**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

	Năm nay	Năm trước
	960.908.700.000	960.908.700.000
	960.908.700.000	960.908.700.000

**d) Cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu đang 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

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

**e) Các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển

	Cuối quỹ	Đầu năm
	96.090.870	96.090.870
	96.090.870	96.090.870
	96.090.870	96.090.870
	314	314
	314	314
	96.090.556	96.090.556
	96.090.556	96.090.556
	<b>Cuối quỹ</b>	<b>Đầu năm</b>
	<b>7.724.293.614</b>	<b>7.724.293.614</b>

Đơn vị tính: VND

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 hoạt động bán hàng	Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
	533.061.461.859	293.915.224.690
<b>Cộng</b>	<b>533.061.461.859</b>	<b>293.915.224.690</b>

**3. Giá vốn hàng bán**

- Giá vốn hàng bán	Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
	471.049.689.608	249.991.168.939
<b>Cộng</b>	<b>471.049.689.608</b>	<b>249.991.168.939</b>

**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
	1.230.923.482	831.173.622
<b>Cộng</b>	<b>1.230.923.482</b>	<b>831.173.622</b>

**5. Chi phí tài chính**

- Lãi tiền vay;	Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	12.673.590.787	8.576.037.097
<b>Cộng</b>	<b>-411.075.000</b>	<b>0</b>
	<b>12.262.515.787</b>	<b>8.576.037.097</b>

**6. Thu nhập khác**

- Các khoản khác.	Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
	905.360.721	33.048.000
<b>Cộng</b>	<b>905.360.721</b>	<b>33.048.000</b>

**7. Chi phí khác**

- Các khoản khác.	Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
	3.101.192.767	204.093.519
<b>Cộng</b>	<b>3.101.192.767</b>	<b>204.093.519</b>

**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	Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
+ Chi phí nhân viên quản lý	23.127.435.395	24.201.894.011
+ Chi phí vật liệu quản lý	13.535.404.321	9.776.278.359
+ Chi phí vật liệu văn phòng	1.062.953.993	863.138.428
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	314.641.542	65.615.441
+ Thuế, phí, lệ phí	2.030.217.732	2.017.557.120
	648.526.703	317.778.814

+ Trích lập Chi phí dự phòng	0	5.870.934.645
+ Hoàn nhập Chi phí dự phòng	0	-28.500.000
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	812.454.342	728.747.013
+ Chi phí bằng tiền khác	4.723.236.762	4.590.344.191
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	2.976.524.996	2.631.658.657
+ Chi phí bằng tiền khác	2.976.524.996	2.631.658.657
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-1.236.314.000	-3.430.005.445
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	-1.236.314.000	-3.430.005.445

#### 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

Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
465.868.942.838	232.609.783.845
28.165.581.992	24.169.506.968
9.420.930.376	11.755.331.733
4.685.503.209	9.812.354.059
3.140.086.138	3.827.870.173
<b>511.281.044.553</b>	<b>282.174.846.778</b>

#### 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

- Tổng lợi nhuận tính thuế

Trong đó:

- \* Lợi nhuận Xây lắp + khác

- \* Lợi nhuận KD VLXD

- Thuế suất thuế TNDN hiện hành

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay

- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
26.150.710.010	18.467.954.175
-16.712.126.303	-5.429.032.552
6.784.854.988	3.951.914.329
23.496.981.291	9.380.946.881
9.438.583.707	13.038.921.623
0	0
18.013.860.118	9.718.352.302
-8.575.276.411	3.320.569.321
20%	20%
3.602.772.025	3.190.521.798
0	149.743.109
<b>3.602.772.025</b>	<b>3.340.264.907</b>

- 11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ
  - Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu có phiếu phổ thông
  - Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ
  - Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ
  - Lãi cơ bản trên cổ phiếu (\*\*)

	Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
	25.393.669.518	14.297.977.756
	25.393.669.518	14.297.977.756
	96.090.870	96.090.870
	96.090.870	96.090.870
	264,27	148,80

- 12. Thu nhập HĐQT, BGD, BKS, KTT**
- Hoàng Trọng Đức
  - Bùi Việt Anh
  - Hoàng Anh Tú
  - Phí Mạnh Hậu
  - Nguyễn Ngọc Minh
  - Nguyễn Đức Hùng
  - Thần Huy Toàn
  - Phạm Văn Vũ
  - Trần Quang Trung
  - Nguyễn Doãn Dũng
  - Nguyễn Hùng Cường
  - Nguyễn Thế Đồng
  - Khúc Ngọc Thành

	Đến 31/12/2025	Đến 31/12/2024
Chủ tịch Hội đồng quản trị	989.946.517	653.385.200
UV HĐQT - Tổng giám đốc	30.000.000	0
UV HĐQT - Phó Tổng giám đốc	885.842.072	629.591.281
UV HĐQT	458.317.350	216.000.000
UV HĐQT độc lập	4.500.000	0
Phó Tổng giám đốc	754.765.194	588.929.000
Phó Tổng giám đốc	615.062.209	321.833.000
Giám đốc tài chính	82.523.810	63.633.540
Kế toán trưởng	464.715.644	395.651.572
Trưởng Ban kiểm soát	42.000.000	42.000.000
Thành viên Ban Kiểm soát	24.000.000	24.000.000
Thành viên Ban Kiểm soát	486.822.317	228.266.667
Thành viên Ban Kiểm soát đến	0	11.733.333
<b>Cộng</b>	<b>4.838.495.113</b>	<b>3.175.023.593</b>

**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, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm/quý tài chính.

**3. Thông tin về các bên liên quan**

**a/ Danh sách các bên liên quan**

**Bên liên quan**

- Công ty cổ phần tập đoàn IUC
- Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
- Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina 11

**Mối quan hệ**

- Công ty liên kết
- Công ty liên kết
- Công ty liên kết

Đơn vị tính: VND



<b>Góp vốn cổ phần</b>			
Công ty TNHH HCL	Công ty liên kết	40.000.000.000	0
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	9.629.563.168	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>			
Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	1.434.263.832	0
	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Đến 31/12/2025</b>	<b>Đến 31/12/2024</b>
<b>c/ Số dư với các bên liên quan</b>			
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	139.089.133.992	128.090.335.135
<b>Phải thu người mua</b>			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	67.091.993.793	47.034.028.808
Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes	Công ty con của công ty liên kết	42.787.632	0
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Công ty liên kết	43.179.536.759	0
<b>Phải trả người bán</b>			
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 Đông	Người nội bộ	0	397.645.730
<b>Góp vốn</b>			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	296.000.000.000	296.000.000.000
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Công ty liên kết	2.730.000.000	2.730.000.000
Công ty TNHH HCL	Công ty liên kết	40.000.000.000	0
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	734.485.703.809	726.856.140.641
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Công ty liên kết	81.740.000.000	0
<b>Phải trả gốc vay</b>			
Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	48.888.000.000	0

Đơn vị tính: VND

- 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	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	533.061.461.859
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	471.049.689.608
3. Giá vốn bán hàng bộ phận	62.011.772.251
4. Lợi nhuận gộp của bộ phận	9.420.930.376
5. Chi phí khấu hao và chi phí phân bổ	6.116.645.599
6. Tổng chi phí phát sinh để mua tài sản	1.266.720.916.713
7. Tài sản không phân bổ	469.586.115.305
8. Tài sản không phân bổ	1.736.307.032.018
<b>Tổng tài sản</b>	351.625.797.229
9. Nợ phải trả bộ phận	311.488.641.785
10. Nợ phải trả không phân bổ	663.114.439.014
<b>Tổng nợ phải trả</b>	

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 biểu



Trần Quang Trung

Kế Toán Trưởng



Trần Quang Trung

Lập ngày: 01 tháng 01 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức