

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

---

### MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 37

2022  
CÔNG T  
H NHIỆM  
TOÁN VÀ  
VIỆT N  
GIẤY -

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

Chúng tôi, các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

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

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc
Ông Thân Huy Toàn	Phó Tổng giám đốc

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



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

(tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

*Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI



**Hoàng Trọng Đức**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026





Số: 2508.12 -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23/3/2026, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.8 và V.10 của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty hiện đang thế chấp một phần Tài sản cố định hữu hình "Văn phòng thương mại và dịch vụ tầng 3" và một phần Bất động sản đầu tư "Nhà trẻ tầng 3" thuộc Tòa nhà hỗn hợp Dịch vụ công cộng, Văn phòng làm việc và nhà ở tại số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội để thế chấp cho (i) khoản vay của Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, (ii) khoản vay của ông Phạm Văn Vũ - Giám đốc tài chính tập đoàn và (iii) khoản vay của ông Hoàng Xuân Trường - Tổng Giám đốc Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



*(Handwritten signature of Nguyễn Thị Hồng Vân)*

**Nguyễn Thị Hồng Vân**

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

*(Handwritten signature of Nguyễn Vũ Huy)*

**Nguyễn Vũ Huy**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2327-2024-034-1



Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

01/01/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>489.818.785.017</b>	<b>341.999.909.996</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>23.974.714.749</b>	<b>4.368.845.233</b>
1. Tiền	111		7.974.714.749	4.368.845.233
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>457.716.579.840</b>	<b>328.011.552.922</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	155.072.974.665	87.681.981.628
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	367.122.226	298.943.579
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	320.095.334.377	259.085.793.143
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(17.818.851.428)	(19.055.165.428)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>8.127.490.428</b>	<b>9.601.704.171</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	8.127.490.428	9.601.704.171
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>17.807.670</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	-	17.807.670
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.083.682.525.264</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 khác	216	V.5.	680.230.420.000	680.230.420.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.550.281.345</b>	<b>11.519.968.934</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	9.550.281.345	11.519.968.934
- Nguyên giá	222		27.045.652.530	27.045.652.530
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.495.371.185)	(15.525.683.596)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	-
- 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>V.10.</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>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>359.601.585.891</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 kết, liên doanh	252		338.730.000.000	298.730.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		300.000.000	711.075.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.814.414.109)	(2.863.127.060)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.573.501.310.281</b>	<b>1.394.264.742.478</b>



(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>530.056.646.800</b>	<b>367.481.509.669</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>430.373.059.042</b>	<b>315.774.787.511</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	63.198.959.568	55.057.148.574
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	148.570.375.357	137.324.724.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	3.452.988.034	961.290.252
4. Phải trả người lao động	314		2.083.171.441	1.778.076.552
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	9.633.815.537	2.299.503.337
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15.	30.492.742.056	33.625.017.608
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.	155.868.680.914	74.526.842.090
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.072.326.135	10.202.185.098
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>99.683.587.758</b>	<b>51.706.722.158</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11.	16.801.517.849	16.801.517.849
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14.	29.754.090.909	29.754.090.909
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.15.	2.369.179.000	2.449.913.400
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.	50.758.800.000	2.701.200.000
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.043.444.663.481</b>	<b>1.026.783.232.809</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17.</b>	<b>1.043.444.663.481</b>	<b>1.026.783.232.809</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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.774.961.158	2.774.961.158
3. Cổ phiếu quỹ	415		(3.141.000)	(3.141.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.724.293.614	7.724.293.614
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		72.039.849.709	55.378.419.037
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		48.045.278.000	45.270.316.792
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		23.994.571.709	10.108.102.245
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.573.501.310.281</b>	<b>1.394.264.742.478</b>

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 02 - DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	344.327.235.616	150.207.128.189
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		344.327.235.616	150.207.128.189
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	284.871.308.547	116.708.657.322
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		59.455.927.069	33.498.470.867
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	65.512.157	3.815.287.546
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	12.478.603.563	5.124.754.284
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.527.316.514	5.303.639.708
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	2.778.349.718	2.631.658.657
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	14.965.029.261	17.073.475.546
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		29.299.456.684	12.483.869.926
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	465.376.819	33.048.000
12. Chi phí khác	32	VI.6.	2.350.229.175	100.280.355
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(1.884.852.356)	(67.232.355)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		27.414.604.328	12.416.637.571
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	3.420.032.619	2.308.535.326
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		23.994.571.709	10.108.102.245

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		27.414.604.328	12.416.637.571
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.219.945.169	4.267.814.700
- Các khoản dự phòng	03		2.714.973.049	2.192.367.954
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(65.512.157)	(3.815.287.546)
- Chi phí lãi vay	06		8.527.316.514	5.303.639.708
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		42.811.326.903	20.365.172.387
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(128.450.905.248)	(78.840.317.248)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.474.213.743	13.186.351.812
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		22.798.636.995	(5.000.961.781)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.440.428.858)	(5.303.426.873)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(463.000.000)	(246.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(70.270.156.465)</b>	<b>(55.839.681.703)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.122.000.000
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(40.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		411.075.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		65.512.157	3.828.605.979
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(39.523.412.843)</b>	<b>6.950.605.979</b>
<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	31		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		339.656.125.067	93.740.312.418
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(210.256.686.243)	(85.702.765.602)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>129.399.438.824</b>	<b>8.037.546.816</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>19.605.869.516</b>	<b>(40.851.528.908)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.368.845.233	45.220.374.141
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>	70	V.01	<b>23.974.714.749</b>	<b>4.368.845.233</b>

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Quang Trung

Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105743 ngày 19/02/2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đã có 23 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, buro điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu cống, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế 110KV;
- Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu các công trình xây dựng cấp thoát nước;
- Lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực điện lạnh, trang trí nội thất;
- Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất và buôn bán nước tinh khiết;
- Sản xuất, lắp đặt các loại cầu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình;
- Mua bán các loại máy móc, thiết bị (thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước) và hoàn thiện công trình xây dựng;

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

**Danh sách các công ty con:**

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, Phường Thanh Thủy, TP. Huế, Việt Nam	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	66,27%	66,27%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Công ty CP Xây dựng BGI	Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng	89,90%	89,90%
-------------------------	--	----------	--------	--------

**Danh sách Công ty liên kết:**

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Tập đoàn IUC	Tầng 3, toà nhà Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Từ 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 Lương Sơn, 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, Lạng Sơn, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	20,00%	20,00%

**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**7. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 25 người (tại ngày 31/12/2024: 25 người).

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

**1. Kỳ kế toán**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

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

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

**2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

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

**Đầu tư vào công ty con**

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Các khoản đầu tư vào công ty 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 trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng 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.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào chi phí tài chính.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

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

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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	25
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm và thương hiệu Vinaconex.

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

**Thương hiệu Vinaconex**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**9. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**

***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lời từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Số năm</i>
Nhà	25

**10. 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.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

**13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu và các chi phí khác là chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Chi phí lãi vay phải trả được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế.

2022  
ÔNG T  
NHIỆM H  
TOÁN VÀ  
IỆT N  
HIỆY -

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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 năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán (01/01/2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ sau ngày mua sau ngày 01/01/2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm: doanh thu dịch vụ xây lắp, doanh thu cho thuê bất động sản và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

***Doanh thu hoạt động xây lắp***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả tương đối chắc chắn

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí đã phát sinh

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

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

**Doanh thu tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay,...

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

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

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**18. Các bên liên quan**

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>7.974.714.749</b>	<b>4.368.845.233</b>
Tiền mặt	138.924.527	48.739.840
Tiền gửi ngân hàng	7.835.790.222	4.320.105.393
<b>Các khoản tương đương tiền (*)</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc (*)	16.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>23.974.714.749</b>	<b>4.368.845.233</b>

(\*) Hợp đồng tiền gửi số DP0125123000001842 ngày 30/12/2025, số tiền 16.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4,75%/năm, có quay vòng gốc.

**2. Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>27.386.000.000</b>	<b>(6.490.676.959)</b>	<b>27.386.000.000</b>	<b>(2.131.142.022)</b>
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI (1)	18.396.000.000	(4.751.423.029)	18.396.000.000	-
Công ty CP Xây dựng BGI (2)	8.990.000.000	(1.739.253.930)	8.990.000.000	(2.131.142.022)
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>338.730.000.000</b>	<b>(23.737.150)</b>	<b>298.730.000.000</b>	<b>(20.910.038)</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC (3)	296.000.000.000	-	296.000.000.000	-
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill (4)	2.730.000.000	(23.737.150)	2.730.000.000	(20.910.038)
Công ty TNHH HCL (5)	40.000.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị</b>	<b>300.000.000</b>	<b>(300.000.000)</b>	<b>711.075.000</b>	<b>(711.075.000)</b>
Công ty CP Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam	300.000.000	(300.000.000)	300.000.000	(300.000.000)
Công ty CP Tư vấn Handic	-	-	411.075.000	(411.075.000)
<b>Cộng</b>	<b>366.416.000.000</b>	<b>(6.814.414.109)</b>	<b>326.827.075.000</b>	<b>(2.863.127.060)</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

(1) Trong năm 2025, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI không thay đổi. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 18.396.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 66,27%. Trong năm, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng với Công ty này.

(2) Trong năm 2025, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty CP Xây dựng BGI không thay đổi. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 8.990.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 89,90%. Trong năm, Công ty phát sinh giao dịch mua hàng, cho thuê văn phòng, trả gốc và lãi vay với công ty này.

(3) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 296.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 39,47%. Trong năm 2025, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng, doanh thu thi công công trình.

(4) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 2.730.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết theo vốn cam kết góp là 30%. Trong năm 2025, Công ty không phát sinh giao dịch với công ty này.

(5) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 40.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 20%. Trong năm, Công ty phát sinh doanh thu thi công công trình.

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 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 sổ.

**3. Phải thu của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
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)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	7.846.969.361	-	7.846.969.361	-
Công ty CP Dịch vụ lắp đặt, Vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	14.025.658.962	-	14.054.789.926	-
Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	(5.620.556.823)	5.620.556.823	(5.620.556.823)
Công ty CP Tập đoàn IUC	67.091.993.793	-	47.034.028.808	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	43.179.536.759	-	-	-
Các đối tượng khác	15.866.183.967	(7.079.944.427)	10.483.561.710	(7.079.944.427)
<b>Cộng</b>	<b>155.072.974.665</b>	<b>(14.142.576.250)</b>	<b>87.681.981.628</b>	<b>(15.342.576.250)</b>

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư Việt Đạt	121.522.226	-	121.522.226	-
Công ty TNHH Plan Add Việt Nam	110.000.000	-	110.000.000	-
Các đối tượng khác	135.600.000	-	67.421.353	-
<b>Cộng</b>	<b>367.122.226</b>	<b>-</b>	<b>298.943.579</b>	<b>-</b>

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>320.095.334.377</b>	<b>(3.712.589.178)</b>	<b>259.085.793.143</b>	<b>(3.712.589.178)</b>
Tạm ứng	5.924.461.390	-	36.610.458.157	-
Nguyễn Đức Hùng	-	-	35.251.776.890	-
Đỗ Hoàng Tùng (1)	5.900.041.267	-	517.500.000	-
Các đối tượng khác	24.420.123	-	841.181.267	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>314.167.872.987</b>	<b>(3.712.589.178)</b>	<b>219.578.309.819</b>	<b>(3.712.589.178)</b>
Tổng cục kỹ thuật - Bộ Công an	1.717.485.566	(1.717.485.566)	1.717.485.566	(1.717.485.566)
Công ty CP Bất động sản Sài Đồng (2)	174.460.000.000	-	169.240.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (3)	54.255.283.809	-	46.625.720.641	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên (5)	81.740.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	1.995.103.612	(1.995.103.612)	1.995.103.612	(1.995.103.612)
<b>Ký cược, ký quỹ</b>	<b>3.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.897.025.167</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (6)	-	-	381.371.940	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng (7)	-	-	2.515.653.227	-
Đặt cọc tiền thuê nhà	3.000.000	-	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>680.230.420.000</b>	<b>-</b>	<b>680.230.420.000</b>	<b>-</b>
Phải thu khác	680.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC (4)	680.230.420.000	-	680.230.420.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.000.325.754.377</b>	<b>(3.712.589.178)</b>	<b>939.316.213.143</b>	<b>(3.712.589.178)</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

(1) Tạm ứng theo Quyết định số 03-2025/QĐ/HĐQT ngày 24/02/2025 của Hội đồng quản trị để phục vụ đầu tư các Dự án của Công ty.

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

(3) Khoản phải thu về phân chia doanh thu năm 2025 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT ngày 26/10/2020 với Công ty CP Tập đoàn IUC về hợp tác đầu tư 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.

(4) Khoản phải thu Công ty CP Tập đoàn IUC gồm:

- Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (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 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 Thủy Dương - Thuận An, thuộc khu E - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa 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.

(5) Khoản góp vốn đầu tư vào "Dự án Khu đô thị mới phường Bích Động, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang" theo Công văn số 67/2025/CV-BGI ngày 14/4/2025 của Công ty CP Tập đoàn BGI về việc thay mặt Công ty CP Bất động sản Sài Đồng nộp trực tiếp phần vốn góp tăng thêm vào Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên.

(6) Khoản ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội cho Hợp đồng số 35/HĐXD-VEC/2024 ký ngày 04/5/2024 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam - Công ty TNHH MTV (VEC) và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 - Công ty CP Tập đoàn BGI (Liên danh HUD1 - BGI).

(7) Các hợp đồng tiền gửi được cầm cố tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội:

- Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số HĐTG/30052024/016/1417851800A ngày 30/5/2024, số tiền 778.995.000 đồng, kỳ hạn 01 tháng, lãi suất 2,6%/năm, hợp đồng tự động tái tục. Hợp đồng tiền gửi này dùng để cầm cố đảm bảo cho tất cả các Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 245/2024/HDBD/THNC ngày 30/5/2024.

- Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn số HĐTG/30052024/016/1417851800B ngày 30/5/2024, số tiền 1.736.658.227 đồng, kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 3,9%/năm, hợp đồng tự động tái tục. Hợp đồng tiền gửi này dùng để cầm cố đảm bảo cho tất cả các Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 261/2024/HDBD/THNC ngày 12/6/2024.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**6. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</i>				
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>14.142.576.250</b>	<b>36.314.000</b>	<b>15.342.576.250</b>	<b>-</b>
<i>Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh</i>	<i>1.442.075.000</i>	<i>-</i>	<i>2.642.075.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm</i>	<i>2.537.228.181</i>	<i>-</i>	<i>2.537.228.181</i>	<i>-</i>
<i>Nguyễn Hồng Quân</i>	<i>2.127.840.000</i>	<i>-</i>	<i>2.127.840.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông</i>	<i>5.620.556.823</i>	<i>-</i>	<i>5.620.556.823</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>2.414.876.246</i>	<i>36.314.000</i>	<i>2.414.876.246</i>	<i>-</i>
<b>Phải thu khác</b>	<b>3.712.589.178</b>	<b>-</b>	<b>3.712.589.178</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>17.855.165.428</b>	<b>36.314.000</b>	<b>19.055.165.428</b>	<b>-</b>

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	8.127.490.428	-	9.601.704.171	-
<b>Cộng</b>	<b>8.127.490.428</b>	<b>-</b>	<b>9.601.704.171</b>	<b>-</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2025	13.355.219.736	13.354.331.208	336.101.586	27.045.652.530
Số dư ngày 31/12/2025	13.355.219.736	13.354.331.208	336.101.586	27.045.652.530
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2025	4.941.431.289	10.251.599.526	332.652.781	15.525.683.596
Khấu hao trong năm	534.208.788	1.432.029.996	3.448.805	1.969.687.589
Số dư ngày 31/12/2025	5.475.640.077	11.683.629.522	336.101.586	17.495.371.185
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2025	8.413.788.447	3.102.731.682	3.448.805	11.519.968.934
Tại ngày 31/12/2025	7.879.579.659	1.670.701.686	-	9.550.281.345

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.098.252.794 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 4.944.297.794 VND)

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 9.550.281.345 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 11.516.520.129 đồng). Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình thế chấp cho khoản vay của Ông Phạm Văn Vũ - Giám đốc tài chính tập đoàn và Ông Hoàng Xuân Trường - Tổng Giám đốc Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 7.879.579.659 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 8.413.788.447 VND).

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính và Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 31/12/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 516.767.278 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 516.767.278 VND)

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
<b>Nguyên giá</b>				
Nhà	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Nhà	19.705.944.170	2.250.257.580	-	21.956.201.750
<b>Giá trị còn lại</b>				
Nhà	36.550.495.608	-	-	34.300.238.028

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

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 là 34.300.238.028 VND (ngày 31/12/2024: 36.550.495.608 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng. Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của bất động sản đầu tư thế chấp cho khoản vay của Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 1.885.072.956 VND. (Tại ngày 31/12/2024 là 2.001.077.447 VND).

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư**

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**11. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>63.198.959.568</b>	<b>63.198.959.568</b>	<b>55.057.148.574</b>	<b>55.057.148.574</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	4.856.265.839	4.856.265.839	25.164.477.022	25.164.477.022
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vĩnh An	8.460.045.600	8.460.045.600	-	-
Công ty CP Trivico E&C Việt Nam	21.744.336.124	21.744.336.124	-	-
Công ty CP Tập đoàn Kim Phúc Bảo	6.307.424.106	6.307.424.106	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng công nghiệp 26-3	496.258.902	496.258.902	496.258.902	496.258.902
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	11.857.482.975	11.857.482.975	19.815.899.165	19.815.899.165
Các đối tượng khác	9.477.146.022	9.477.146.022	9.580.513.485	9.580.513.485
<b>b) Dài hạn</b>	<b>16.801.517.849</b>	<b>16.801.517.849</b>	<b>16.801.517.849</b>	<b>16.801.517.849</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina AI	1.253.618.879	1.253.618.879	1.253.618.879	1.253.618.879
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	1.131.248.676	1.131.248.676	1.131.248.676	1.131.248.676
Các đối tượng khác	14.416.650.294	14.416.650.294	14.416.650.294	14.416.650.294
<b>Cộng</b>	<b>80.000.477.417</b>	<b>80.000.477.417</b>	<b>71.858.666.423</b>	<b>71.858.666.423</b>

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

**12. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Phùng Thị Hằng	476.877.000	230.024.500
Công ty TNHH Berjaya - Handico12	9.004.364.365	9.004.364.365
Công ty CP Tập đoàn IUC	139.089.133.992	128.090.335.135
<b>Cộng</b>	<b>148.570.375.357</b>	<b>137.324.724.000</b>

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế GTGT đầu ra	961.290.252	4.199.149.145	2.781.422.938	2.379.016.459
Thuế TNDN	-	999.221.807	-	999.221.807
Thuế TNCN	-	554.873.045	523.570.381	31.302.664
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	87.571.808	44.124.704	43.447.104
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>961.290.252</b>	<b>5.843.815.805</b>	<b>3.352.118.023</b>	<b>3.452.988.034</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế TNDN	13.420.019	13.420.019	-	-
Thuế TNCN	4.387.651	4.387.651	-	-
<b>Cộng</b>	<b>17.807.670</b>	<b>17.807.670</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**14. Chi phí phải trả**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>9.633.815.537</b>	<b>2.299.503.337</b>
Chi phí lãi vay phải trả	161.348.482	74.460.826
Trích trước chi phí công trình Trạm thu phí Bến Lức	744.166.558	2.225.042.511
Trích trước chi phí công trình 38 căn liền kề LK06; LK07	1.326.095.298	-
Trích trước chi phí công trình dự án Việt Yên Bắc Giang	7.402.205.199	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>29.754.090.909</b>	<b>29.754.090.909</b>
Trích trước chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu và chi phí phải trả khác	29.754.090.909	29.754.090.909
<b>Cộng</b>	<b>39.387.906.446</b>	<b>32.053.594.246</b>

**15. Phải trả khác**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>30.492.742.056</b>	<b>33.625.017.608</b>
Kinh phí công đoàn	337.966.949	304.249.445
Bảo hiểm xã hội	-	67.392.512
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.118.461.107	33.217.061.651
Kinh phí bảo trì dự án 136 Hồ Tùng Mậu	1.033.304.241	1.033.304.241
Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest (1)	28.600.000.000	28.600.000.000

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Hán Thành Công (2)	-	3.015.000.000
Các đối tượng khác	485.156.866	568.757.410
Nhận ký quỹ, ký cược	36.314.000	36.314.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.369.179.000</b>	<b>2.449.913.400</b>
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP ARCHI Viên Nam (3)	2.000.000.000	2.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	369.179.000	449.913.400
Lưu Thị Thủy	105.600.000	105.600.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Lighthomes	-	84.142.400
Các đối tượng khác	263.579.000	260.171.000
<b>Cộng</b>	<b>32.861.921.056</b>	<b>36.074.931.008</b>

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**16. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	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>155.868.680.914</b>	<b>155.868.680.914</b>	<b>226.532.325.067</b>	<b>145.190.486.243</b>	<b>74.526.842.090</b>	<b>74.526.842.090</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (1)						
Ngân hàng TMCP Dầu tư và Phát triển VN - CN Vạn Phúc Hà Nội (2)	140.402.477.509	140.402.477.509	195.226.473.939	100.533.373.145	45.709.376.715	45.709.376.715
Công ty CP Xây dựng BGI (3)						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hà Nam (6)	15.466.203.405	15.466.203.405	15.466.203.405	12.020.000.000	12.020.000.000	12.020.000.000
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>50.758.800.000</b>	<b>50.758.800.000</b>	<b>113.123.800.000</b>	<b>65.066.200.000</b>	<b>2.701.200.000</b>	<b>2.701.200.000</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (5)						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hà Nam (6)	1.870.800.000	1.870.800.000	1.870.800.000	-	-	-
Vay cá nhân	48.888.000.000	48.888.000.000	111.253.000.000	62.365.000.000	-	-
<b>Ông Hoàng Trọng Đức (4)</b>	<b>48.888.000.000</b>	<b>48.888.000.000</b>	<b>111.253.000.000</b>	<b>62.365.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>206.627.480.914</b>	<b>206.627.480.914</b>	<b>339.656.125.067</b>	<b>210.256.686.243</b>	<b>77.228.042.090</b>	<b>77.228.042.090</b>

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

(1) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 221.1/24/5446715/HM/VCBHB-BGI ký ngày 23/9/2024 được đính kèm theo Hợp đồng tín dụng số 221/24/5446715/CTD/VCBHB-BGI ký cùng ngày. Hạn mức cho vay không vượt quá 20.000.000.000 đồng với thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 10 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên Giấy nhận nợ. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay gồm (i) 01 xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX570 theo hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 26/3/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 24/6/2021; (ii) Quyền sở hữu Công trình xây dựng Dịch vụ thương mại - Tầng 2, tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 34.1/22/5446715/HĐTC-BGIGROUP ngày 19/5/2022 và (iii) Quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng số 02/2021/HĐTTTC/IUC-BGI ký tháng 8/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn IUC và Công ty CP Tập đoàn BGI. Theo công văn số 149/CV-BGI ngày 27/8/2025 Công ty gửi cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, Công ty điều chỉnh các tài khoản giao dịch và các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình về quản lý tập trung tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

(3) Khoản vay Công ty CP Xây dựng BGI theo các hợp đồng cho vay với thời hạn 3 tháng, lãi suất 7%/năm. Mục đích vay vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo và đã được tất toán trong năm.

(4) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay, lãi suất 5%/năm, thời hạn vay 36-60 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.

(5) Khoản vay theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TD/H/VCBHB-VC7 ký ngày 08/02/2021 giữa Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Thời hạn cấp mức tín dụng 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Hạn mức tín dụng 5.400.000.000 VND. Lãi suất cho vay hiện tại 8%/năm và cố định trong vòng 2 năm kể từ ngày giải ngân, sau thời gian áp dụng lãi suất cố định sẽ áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TD/H/VCBHB-VC7 ngày 23/03/2021, sửa đổi bên vay từ Công ty CP Xây dựng số 7 sang Công ty CP Tập đoàn BGI. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TD/H/VCBHB-VC7 ngày 26/3/2021, biện pháp đảm bảo tiền vay là 01 xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX570 theo Hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 26/3/2021. Theo công văn số 149/CV-BGI ngày 27/8/2025 Công ty gửi cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam, Công ty điều chỉnh các tài khoản giao dịch và các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình và quản lý tập trung tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam.

(6) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 72/25/HĐHM/HNA ngày 7/10/2025 được đính kèm Hợp đồng tín dụng số 52/TD/H/VCBHB-VC7 ngày 08/02/2021 và Hợp đồng tín dụng số 221.1/24/5446715/HM/VCBHB-BGI ngày 23/9/2024 ký giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Hạn mức cho vay không vượt quá 20 tỷ đồng với thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 10 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên Giấy nhận nợ. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay là văn phòng thương mại và dịch vụ tầng 3, Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ công cộng, Văn phòng làm việc và nhà ở, số 61, tổ 15, phường Từ Liêm, TP Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 124/23/HĐTC/ZE62.25 ngày 12/11/2025.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

**17. Vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	Đơn vị tính: VND
<b>a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu</b>							
Số dư tại ngày 01/01/2024	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	46.870.625.070	1.018.275.438.842	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	10.108.102.245	10.108.102.245	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.600.308.278)	(1.600.308.278)	
Số dư tại ngày 31/12/2024	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	55.378.419.037	1.026.783.232.809	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	23.994.571.709	23.994.571.709	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(7.333.141.037)	(7.333.141.037)	
Số dư tại ngày 31/12/2025	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	72.039.849.709	1.043.444.663.481	

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp của các cổ đông	VND	VND
Cộng	960.908.700.000	960.908.700.000
	960.908.700.000	960.908.700.000

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	960.908.700.000	960.908.700.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	960.908.700.000	960.908.700.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.090.870	96.090.870
- Cổ phiếu phổ thông	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	314	314
- Cổ phiếu phổ thông	314	314
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	96.090.556	96.090.556
- Cổ phiếu phổ thông	96.090.556	96.090.556
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ Cổ phiếu		

**e) Cổ tức**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản số 22/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/9/2025 đã thông qua Tờ trình của Hội đồng quản trị số 157/2025/TTr-HĐQT ngày 11/9/2025. Theo đó, thay đổi hình thức trả cổ tức năm 2024 từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức sang chi trả cổ tức bằng tiền mặt.

Ngày 31/12/2025, Công ty đã có Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐQT về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt, ngày đăng ký cuối cùng là 26/01/2026, ngày thanh toán là 06/3/2026. Ngày 2/3/2026, Công ty có Nghị quyết số 03/2026/NQ-HĐQT về việc thay đổi thời gian thanh toán cổ tức bằng tiền mặt năm 2024, theo đó, ngày thanh toán cổ tức được điều chỉnh là ngày 5/6/2026.

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	280.736.603.267	95.318.522.243
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.821.563.770	7.018.121.373
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	56.769.068.579	47.870.484.573
<b>Cộng</b>	<b>344.327.235.616</b>	<b>150.207.128.189</b>

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

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	242.134.736.503	82.784.592.605

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.914.150.432	2.893.396.912
Giá vốn từ hợp tác đầu tư	39.822.421.612	31.030.667.805
<b>Cộng</b>	<b>284.871.308.547</b>	<b>116.708.657.322</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	65.512.157	136.087.546
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	3.679.200.000
<b>Cộng</b>	<b>65.512.157</b>	<b>3.815.287.546</b>
<b>b) Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3</b>		
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	8.527.316.514	5.303.639.708
Dự phòng đầu tư tài chính	3.951.287.049	2.973.532
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(181.858.956)
<b>Cộng</b>	<b>12.478.603.563</b>	<b>5.124.754.284</b>
<b>b) Chi phí tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3</b>		
<b>5. Thu nhập khác</b>		
	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu hộ chi hộ lắp đặt PCCC	20.000.000	-
Phí ủy thác đầu tư	397.222.222	-
Thu từ phạt hợp đồng thanh toán trước hạn	42.400.000	-
Thu nhập khác	5.754.597	33.048.000
<b>Cộng</b>	<b>465.376.819</b>	<b>33.048.000</b>
<b>6. Chi phí khác</b>		
	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp	-	73.880.355
Phí ủy thác đầu tư	2.342.222.222	-
Chi phí khác	8.006.953	26.400.000
<b>Cộng</b>	<b>2.350.229.175</b>	<b>100.280.355</b>
<b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>2.778.349.718</b>	<b>2.631.658.657</b>
Chi phí từ hợp tác đầu tư	2.778.349.718	2.631.658.657
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>21.988.843.261</b>	<b>20.503.480.991</b>
Chi phí nhân viên quản lý	9.018.655.928	7.049.193.276
Chi phí vật liệu quản lý	818.908.566	789.762.346
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	118.286.325	55.660.896

120222  
CÔNG T  
CH NHIỆM H  
TOÁN VÀ Đ  
VIỆT NA  
GIẤY - T

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Chi phí khấu hao TSCĐ	1.969.687.589	2.017.557.120
Thuế, phí, lệ phí	544.121.636	271.972.754
Chi phí dự phòng	5.787.500.000	5.801.258.823
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.696.658	38.703.387
Chi phí bằng tiền khác	1.571.643.271	1.813.890.909
Chi phí từ hợp tác đầu tư	2.131.343.288	2.665.481.480
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(7.023.814.000)</b>	<b>(3.430.005.445)</b>
Hoàn nhập chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(7.023.814.000)	(3.430.005.445)

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	15.377.650.366	873.960.940
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.711.375.311
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.608.082.217	3.431.611.641
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	16.922.523.450	594.197.271
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	5.063.209.133	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.012.641.827	-
<b>Hoạt động hợp tác đầu tư</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	12.036.953.962	11.542.676.631
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	12.036.953.962	11.542.676.631
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.407.390.792	2.308.535.326
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.420.032.619</b>	<b>2.308.535.326</b>

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	239.066.733.962	69.463.457.966
Chi phí nhân công	9.830.125.671	7.218.656.325
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.219.945.169	4.267.814.700
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.689.482.687	766.569.151
Chi phí bằng tiền khác	1.829.049.313	2.350.326.547
<b>Cộng</b>	<b>257.635.336.802</b>	<b>84.066.824.689</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng 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.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	339.656.125.067	93.740.312.418
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	210.256.686.243	85.702.765.602

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

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

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

Ngày 04/2/2026, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng số 01/2026/HĐCN với Công ty CP Bất động sản Sài Đồng về việc nhận chuyển nhượng 61% phần vốn góp tại Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên từ Công ty CP Bất động sản Sài Đồng với giá trị 256,2 tỷ đồng. Theo đó, từ ngày 04/02/2026, Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên trở thành công ty con của Công ty CP Tập đoàn BGI.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện nêu trên không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

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

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

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

**Mối quan hệ**

Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty con của Công ty CP Tập đoàn IUC  
 Ông Hoàng Trọng Đức là Tổng Giám đốc  
 Ông Hoàng Trọng Đức là Chủ tịch HĐQT  
 Chủ tịch HĐQT  
 Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc  
 Thành viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc  
 Thành viên HĐQT  
 Thành viên độc lập HĐQT

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Ông Thân Huy Toàn	Phó Tổng giám đốc
Ông Phạm Văn Vũ	Giám đốc tài chính
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Thế Đồng	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Trần Quang Trung	Kế toán trưởng

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>270.667.286.511</b>	<b>79.300.105.577</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	85.490.446.353	79.054.018.124
Công ty CP Xây dựng BGI	242.682.380	159.045.895
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	176.586.701	87.041.558
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	178.618.266.341	-
Công ty CP Đầu tư BGI Homes	118.477.365	-
Công ty TNHH HCL	6.020.827.371	-
<b>Mua hàng và dịch vụ</b>	<b>8.292.299.676</b>	<b>40.468.853.425</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	8.292.299.676	40.468.853.425
<b>Tạm ứng</b>	<b>181.000.000</b>	<b>30.330.519.000</b>
Ông Nguyễn Đức Hùng	181.000.000	30.079.000.000
Ông Nguyễn Thế Đồng	-	251.519.000
<b>Hoàn tạm ứng</b>	<b>35.830.422.620</b>	<b>9.126.254.360</b>
Ông Nguyễn Đức Hùng	35.432.776.890	9.120.724.360
Ông Nguyễn Thế Đồng	397.645.730	5.530.000
<b>Vay</b>	<b>111.253.000.000</b>	<b>17.700.000.000</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	-	17.700.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	111.253.000.000	-
<b>Trả gốc vay</b>	<b>74.385.000.000</b>	<b>5.680.000.000</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	12.020.000.000	5.680.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	62.365.000.000	-
<b>Lãi vay</b>	<b>1.598.646.843</b>	<b>46.025.202</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	164.383.011	46.025.202
Ông Hoàng Trọng Đức	1.434.263.832	-
<b>Cổ tức được chia</b>	<b>-</b>	<b>3.679.200.000</b>
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	-	3.679.200.000

**c) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>116.918.262.394</b>	<b>47.058.225.338</b>
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	101.450.649	24.196.530
Công ty CP Tập đoàn IUC	67.091.993.793	47.034.028.808

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Công ty CP Đầu tư BGI Homes	42.787.632	-
Công ty TNHH HCL	6.502.493.561	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	43.179.536.759	-
<b>Tạm ứng</b>	-	<b>35.649.422.620</b>
Nguyễn Đức Hùng	-	35.251.776.890
Nguyễn Thế Đồng	-	397.645.730
<b>Phải thu khác</b>	<b>816.225.703.809</b>	<b>726.856.140.641</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	734.485.703.809	726.856.140.641
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	81.740.000.000	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>139.089.133.992</b>	<b>128.090.335.135</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	139.089.133.992	128.090.335.135
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>4.856.265.839</b>	<b>25.164.477.022</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	4.856.265.839	25.164.477.022
<b>Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>1.131.248.676</b>	<b>1.131.248.676</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	1.131.248.676	1.131.248.676
<b>Phải trả khác</b>	-	<b>44.600.544</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	-	44.600.544
<b>Vay</b>	<b>48.888.000.000</b>	<b>12.020.000.000</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	-	12.020.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	48.888.000.000	-

**d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	2.285.669.475	1.540.353.281
Thu nhập Thành viên HĐQT và các thành viên quản lý khác	2.000.003.321	1.328.670.312
Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	552.822.317	306.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.838.495.113</b>	<b>3.175.023.594</b>

Chi tiết từng thành viên như sau:

	Năm 2025	Năm 2024	
	VND	VND	
<b>Họ và tên</b>			
<b>Chức danh</b>			
<b>Thu nhập Ban Tổng giám đốc</b>	<b>2.285.669.475</b>	<b>1.540.353.281</b>	
Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc	30.000.000	-
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc	885.842.072	629.591.281
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc	754.765.194	588.929.000
Ông Thân Huy Toàn	Phó Tổng giám đốc	615.062.209	321.833.000
<b>Thu nhập Thành viên HĐQT và các thành viên quản lý khác</b>	<b>2.000.003.321</b>	<b>1.328.670.312</b>	
Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT	989.946.517	653.385.200
Ông Phạm Văn Vũ	Giám đốc tài chính	82.523.810	63.633.540
Ông Trần Quang Trung	Kế toán trưởng	464.715.644	395.651.572

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

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

Ông Phí Mạnh Hậu	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2024)	458.317.350	216.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2024)	4.500.000	-
<b>Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát</b>		<b>552.822.317</b>	<b>306.000.000</b>
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban kiểm soát	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
Ông Khúc Ngọc Thành	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/6/2024)	-	11.733.333
Ông Nguyễn Thế Đồng	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 25/6/2024)	486.822.317	228.266.667
<b>Cộng</b>		<b>4.838.495.113</b>	<b>3.175.023.594</b>

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty CP Tập đoàn BGI đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

Người lập



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức