

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

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

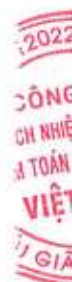


CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 47



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 hợp nhất 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 (Người đại diện theo pháp luật của Công ty)
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 Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hùng	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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

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

*đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*

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

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

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 25 tháng 3 năm 2026



Số: 2703.03 -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.9 và V.11 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 Công ty CP Tập đoàn BGI 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.



Nguyễn Thị Hồng Vân

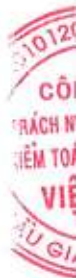
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc kiểm toán
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Vũ Huy

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



Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		620.471.427.033	419.421.340.393
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	33.028.039.034	16.556.791.348
1. Tiền	111		16.599.740.536	15.956.791.348
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.428.298.498	600.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	2.550.000.000	480.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.550.000.000	480.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		540.052.884.521	363.464.845.430
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4.	188.836.995.680	118.984.262.352
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5.	6.704.356.871	1.789.282.819
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3.	16.576.888.888	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	346.247.011.355	262.208.100.932
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(18.312.368.273)	(19.516.800.673)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	42.184.536.802	36.879.771.631
1. Hàng tồn kho	141		42.184.536.802	36.879.771.631
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.655.966.676	2.039.931.984
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	260.177.337	142.732.827
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.395.789.339	1.879.391.487
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	-	17.807.670
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.114.992.631.192	1.070.498.868.942
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		680.356.420.000	680.230.420.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	680.356.420.000	680.230.420.000
II. Tài sản cố định	220		34.793.670.043	37.755.113.656
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	34.793.670.043	37.755.113.656
- Nguyên giá	222		76.699.834.381	73.101.575.818
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.906.164.338)	(35.346.462.162)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	-	-
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(516.767.278)	(516.767.278)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11.	34.300.238.028	36.550.495.608
- 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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.591.212.994	18.703.704
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12.	4.591.212.994	18.703.704
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	357.943.012.448	315.709.003.947
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		357.943.012.448	315.709.003.947
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		300.000.000	711.075.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(300.000.000)	(711.075.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.008.077.679	235.132.027
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	2.988.883.786	198.711.466
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19.193.893	36.420.561
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.735.464.058.225	1.489.920.209.335

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2025	01/01/2025
C NỢ PHẢI TRẢ	300		661.796.372.733	433.968.413.294
I. Nợ ngắn hạn	310		555.102.419.975	376.325.466.136
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	95.569.283.500	65.889.297.528
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	163.833.153.185	146.746.627.882
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	3.685.758.314	1.438.566.383
4. Phải trả người lao động	314		4.198.625.309	3.639.362.877
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	10.990.350.124	2.522.017.464
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	30.924.958.826	34.035.807.551
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	228.827.964.582	111.851.601.353
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.072.326.135	10.202.185.098
II. Nợ dài hạn	330		106.693.952.758	57.642.947.158
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.14.	16.801.517.849	16.801.517.849
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17.	29.754.090.909	29.754.090.909
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.18.	2.369.179.000	2.449.913.400
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	57.769.165.000	8.637.425.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.073.667.685.492	1.055.951.796.041
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	1.073.667.685.492	1.055.951.796.041
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		93.389.788.016	75.070.743.751
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		67.737.602.714	60.772.765.995
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		25.652.185.302	14.297.977.756
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		8.873.083.704	9.476.238.518
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.735.464.058.225	1.489.920.209.335

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần Quang Trung



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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.	533.060.461.859	293.915.224.690
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ dịch vụ (10=01-02)	10		533.060.461.859	293.915.224.690
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	470.252.609.322	249.991.168.939
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ dịch vụ (20=10-11)	20		62.807.852.537	43.924.055.751
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	1.233.967.960	831.173.622
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	12.262.515.787	8.576.037.097
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.673.590.787	8.576.037.097
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		2.234.008.501	5.863.354.641
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	2.976.524.996	2.631.658.657
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	22.045.280.099	20.771.888.566
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		28.991.508.116	18.638.999.694
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	488.694.054	33.048.000
13. Chi phí khác	32	VI.6.	2.782.718.100	204.093.519
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(2.294.024.046)	(171.045.519)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		26.697.484.070	18.467.954.175
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	3.631.226.914	3.340.264.907
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	17.226.668	31.283.543
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		23.049.030.488	15.096.405.725
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		25.514.507.285	14.297.977.756
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(2.465.476.797)	798.427.969
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	265,53	72,48

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Kế toán trưởng




Trần Quang Trung

Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26.697.484.070	18.467.954.175
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		9.354.402.403	11.598.914.019
- Các khoản dự phòng	03		(1.615.507.400)	2.412.429.200
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.273.077.455)	(6.471.317.821)
- Chi phí lãi vay	06		12.673.590.787	8.576.037.097
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		43.836.892.405	34.584.016.670
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(158.715.341.997)	(60.468.102.412)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.304.765.171)	5.502.418.556
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		51.499.986.759	(13.236.530.319)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.907.616.830)	85.655.925
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12.494.900.801)	(8.444.208.061)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(460.188.486)	(1.932.173.031)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(463.000.000)	(246.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(85.008.934.121)	(44.155.422.672)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.016.776.173)	(5.404.277.100)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		416.666.667	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(28.406.888.888)	(16.880.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.760.000.000	19.522.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(40.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		411.075.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		518.001.972	281.802.899
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(64.317.921.422)	(2.480.474.201)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		2.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		477.111.215.901	166.843.480.932
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(313.197.612.672)	(167.607.546.280)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(115.500.000)	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.508.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		165.798.103.229	(2.272.865.348)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	
			Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		16.471.247.686	(48.908.762.221)
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		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	33.028.039.034	16.556.791.348

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Hoàng Trọng Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100105743 ngày 19/02/2002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đã có 23 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 ngày 26/12/2023 về việc thay đổi 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 hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là VC7.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI | Địa chỉ: Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, phường Thanh Thủy, TP Huế, Việt Nam
Hoạt động chính: Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 66,27 %
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 66,27% |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

2. Công ty CP Xây dựng BGI Địa chỉ: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam
Hoạt động chính: Xây dựng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 89,90%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 89,90%

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

1. Công ty CP Tập đoàn IUC Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam
Hoạt động chính: Xây dựng, kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ phần sở hữu: 39,47%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 39,47%
2. Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill Địa chỉ: Tiểu khu 3, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ phần sở hữu: 30%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30%
3. Công ty TNHH HCL Địa chỉ: Số 545, đường Bà Triệu, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn, Việt Nam
Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ phần sở hữu: 20%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20%

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31/12/2025: 123 người (Tại ngày 31/12/2024: 116 người)

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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; lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể 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. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẽ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của 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**a) 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 giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

b) Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

c) Các khoản 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 theo tháng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 31/12/2025, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ****7.1. 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 hợp nhất 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 thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Nhà cửa vật kiến trúc	02 - 25
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06

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

7.2 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 hợp nhất 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 năm 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

Thương hiệu Vinaconex

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

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

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, 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:

Loại tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	25

9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: các khoản chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, các khoản chi phí bảo hiểm chờ phân bổ và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm đến 03 năm.

10. Nguyên tắc kế toán các khoản 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- 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.
- 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 kế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

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, chi phí thi công Gói thầu: San nền, đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải - Dự án khu A - Đô thị mới An Vân Dương, Thành phố Huế; Chi phí trích trước công trình dự án khu A Huế; 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, kế ước vay và thời gian vay thực tế.

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 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 tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung.

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 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 kinh doanh 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng hóa thành phẩm, doanh thu dịch vụ lắp đặt, doanh thu bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động xây lắp

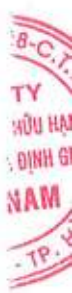
Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- 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 hợp nhất;
- 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;

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;



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- 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 và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

19. Các bên liên quan

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

20. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc cho rằng Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền	16.599.740.536	15.956.791.348
Tiền mặt	138.924.527	48.739.840
Tiền gửi ngân hàng	16.460.816.009	15.908.051.508
Các khoản tương đương tiền	16.428.298.498	600.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc (*)	16.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh (**)	428.298.498	600.000.000
Cộng	33.028.039.034	16.556.791.348

(*) 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.

(**) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1-3 tháng, lãi suất từ 3,2%-3,6%/năm, lãi trả cuối kỳ.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Hòa Bình (1)	50.000.000	50.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (2)	2.500.000.000	2.500.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh	-	-	480.000.000	480.000.000
Cộng	2.550.000.000	2.550.000.000	480.000.000	480.000.000

(1) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/21816717/2021/HDTGCKH-BGI ngày 09/02/2021 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hoà Bình, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 4,6%/năm, trả lãi cuối kỳ.

Công ty đã dùng toàn bộ khoản tiền gửi này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình.

(2) Khoản tiền gửi có kỳ hạn được dùng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội theo các Hợp đồng tiền gửi:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 1405237020250909003 ngày 09/9/2025 với số tiền là 1.500.000.000 đồng, thời hạn gửi tiền 6 tháng. Lãi suất 4,80%/năm, trả lãi cuối kỳ, phương thức tất toán: quay vòng gốc.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 1405237020509150001 ngày 15/9/2025 với số tiền là 1.000.000.000 đồng, thời hạn gửi tiền 6 tháng. Lãi suất 4,80%/năm, trả lãi cuối kỳ, phương thức tất toán: quay vòng gốc.

202228
 NG T
 NIỆM H
 AN VÀ Đ
 T NA
 4Y - T

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025				01/01/2025				Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc	Lãi/lỗ lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)	Giá trị ghi sổ (*)		
Công ty CP Tập đoàn IUC	296.000.000.000	19.233.463.893	315.233.463.893	296.000.000.000	16.998.057.369	312.998.057.369	312.998.057.369		
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	2.730.000.000	(20.451.445)	2.709.548.555	2.730.000.000	(19.053.422)	2.710.946.578	2.710.946.578		
Công ty TNHH HCL	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-	-	-	-		
Cộng	338.730.000.000	19.213.012.448	357.943.012.448	298.730.000.000	16.979.003.947	315.709.003.947	315.709.003.947		

(*) Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công ty liên kết được xác định ban đầu bằng giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư.

b2) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2025				01/01/2025				Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị hợp lý (*)		
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)	-	-		
Cộng	300.000.000	(300.000.000)	-	711.075.000	(711.075.000)	-	-		

(*) Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 do không có giá giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty liên kết trong năm

- Công ty CP Tập đoàn IUC: Doanh thu cho thuê văn phòng và doanh thu thi công công trình, trả nợ vay và vay.
- Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill: Trong năm Công ty không phát sinh giao dịch.
- Công ty TNHH HCL: Doanh thu thi công công trình



Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

3. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn IUC (*)	16.576.888.888	-	-	-
Cộng	16.576.888.888	-	-	-

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

b) *Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

4. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
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 Fecon South	306.240.541	-	407.714.562	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Hải Đăng	4.124.071.461	-	4.897.216.590	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng KTP	683.250.907	-	3.107.872.177	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	67.385.953.261	-	47.126.115.164	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	43.179.536.759	-	-	-
Các đối tượng khác	44.222.682.605	(7.537.147.272)	33.280.952.749	(7.541.579.672)
Cộng	188.836.995.680	(14.599.779.095)	118.984.262.352	(15.804.211.495)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

5. Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Aptmetal Quang Trung	2.578.291.796	-
Công ty TNHH Line Group	334	406.476.958
Các đối tượng khác	4.126.064.741	1.382.805.861
Cộng	6.704.356.871	1.789.282.819

6. Phải thu khác

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	346.247.011.355	(3.712.589.178)	262.208.100.932	(3.712.589.178)
<i>Tạm ứng</i>	<i>29.196.627.332</i>	-	<i>38.969.859.541</i>	-
Nguyễn Đức Hùng	6.900.000.000	-	35.251.776.890	-
Hà Quốc Trung	9.922.013.165	-	26.208.252	-
Đỗ Hoàng Tùng (1)	5.900.041.267	-	517.500.000	-
Các đối tượng khác	6.474.572.900	-	3.174.374.399	-
<i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>	<i>1.621.060.000</i>	-	<i>3.220.025.167</i>	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội	-	-	381.371.940	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng	-	-	2.515.653.227	-
Công ty TNHH MTV Bảo Anh Hùng	1.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	621.060.000	-	323.000.000	-
<i>Lãi dự thu</i>	<i>1.055.444.702</i>	-	<i>339.478.714</i>	-
Phải thu khác	314.373.879.321	(3.712.589.178)	219.678.737.510	(3.712.589.178)
Đội công trình 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	-	46.698.994.444	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên (4)	81.740.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.201.109.946	(1.995.103.612)	2.022.257.500	(1.995.103.612)
b) Dài hạn	680.356.420.000	-	680.230.420.000	-
Ký cược, ký quỹ	126.000.000	-	-	-
Phải thu khác	680.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (5)	680.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Cộng	1.026.603.431.355	(3.712.589.178)	942.438.520.932	(3.712.589.178)

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

(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 Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là 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 (nay là thành phố Huế).

(4) Khoản góp vốn đầu tư vào "Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên (nay là 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.

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

- Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7) với Công ty CP Tập đoàn IUC và Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 26/10/2020 giữa 2 bên đã thống nhất phân công Công ty CP Tập đoàn IUC đại diện cho Liên danh, nhân danh và thay mặt cho Liên danh quyết định và thực hiện Dự án Chính trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế (nay là thành phố 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 (nay là thành phố 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.

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	14.760.551.095	160.772.000	15.960.551.095	156.339.600
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh	1.442.075.000	-	2.642.075.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	-	2.537.228.181	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	-	2.127.840.000	-
Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	-	5.620.556.823	-
Các đối tượng khác	3.032.851.091	160.772.000	3.032.851.091	156.339.600
Phải thu khác	3.712.589.178	-	3.712.589.178	-
Cộng	18.473.140.273	160.772.000	19.673.140.273	156.339.600

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.052.062.893	-	2.053.575.846	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	36.126.775.226	-	29.625.681.635	-
Hàng gửi bán	2.005.698.683	-	5.200.514.150	-
Cộng	42.184.536.802	-	36.879.771.631	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Văn phòng POLYCO, Cải tạo hồ Kim Liên, công trình Phú Quốc 1, công trình Chân Mây, công trình nhà máy kính Đạt Phương, công trình Huế thượng tầng 38 căn và chi phí dở dang tại các công trình khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng	Đơn vị tính: VND
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư ngày 01/01/2025	13.516.128.827	25.491.314.708	32.094.706.786	1.999.425.497	73.101.575.818	
Mua trong năm	1.202.981.328	827.018.889	2.724.266.666	-	4.754.266.883	
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.156.008.320)	-	-	(1.156.008.320)	
Số dư ngày 31/12/2025	14.719.110.155	25.162.325.277	34.818.973.452	1.999.425.497	76.699.834.381	
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư ngày 01/01/2025	5.062.113.099	14.191.403.516	15.760.292.766	332.652.781	35.346.462.162	
Khấu hao trong năm	574.776.471	2.631.076.679	3.894.842.868	3.448.805	7.104.144.823	
Thanh lý, nhượng bán	-	(544.442.647)	-	-	(544.442.647)	
Số dư ngày 31/12/2025	5.636.889.570	16.278.037.548	19.655.135.634	336.101.586	41.906.164.338	
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày 01/01/2025	8.454.015.728	11.299.911.192	16.334.414.020	1.666.772.716	37.755.113.656	
Tại ngày 31/12/2025	9.082.220.585	8.884.287.729	15.163.837.818	1.663.323.911	34.793.670.043	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.787.380.539 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 9.482.640.305 đồng).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 29.358.052.101 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 36.587.390.016 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 Công ty CP Tập đoàn BGI 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 đồng).

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính và Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
			Cộng
<i>Nguyên giá</i>			
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
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
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
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	-	-

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 516.767.278 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 516.767.278 đồng).

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2025
Nguyên giá	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Nhà cửa vật kiến trúc	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Giá trị hao mòn lũy kế	19.705.944.170	2.250.257.580	-	21.956.201.750
Nhà cửa vật kiến trúc	19.705.944.170	2.250.257.580	-	21.956.201.750
Giá trị còn lại	36.550.495.608	-	-	34.300.238.028
Nhà cửa vật kiến trúc	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 trẻ tầng 3 tại số 61, tổ 15, phường Từ Liêm, Hà Nội.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 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.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lắp đặt trạm trộn bê tông Chân Mây tại thành phố Huế (*)	4.591.212.994	18.703.704
Cộng	4.591.212.994	18.703.704

(*) Dự án đầu tư: Xây dựng hệ thống trạm trộn bê tông với công suất 300m³/h (01 trạm công suất 180 m³/h và 01 trạm công suất 120 m³/h) và hệ thống máy móc thiết bị đi kèm để cung cấp bê tông tại thị trường xây dựng Huế và Đà Nẵng. Hệ thống trạm trộn bê tông được xây dựng trên khu đất khoảng 5000 m², phần diện tích này là vị trí tiếp giáp giữa Đà Nẵng và Huế. Thời gian của dự án 10 năm. Tổng mức đầu tư xây dựng hệ thống trạm trộn là: 24,937 tỷ đồng (trong đó: Đầu tư MMTB mới: 13,789 tỷ đồng (vốn tự có 4,1 tỷ đồng, vốn vay ngân hàng và tổ chức tín dụng khác: 9,7 tỷ đồng); Thiết bị máy móc cũ điều chuyển từ Trạm bê tông Nhơn Trạch sang Chân Mây: 6,2 tỷ đồng; Đầu tư cơ sở hạ tầng: 4,9 tỷ đồng (vốn tự có). Dự kiến trong tháng 09/2025 đưa vào sử dụng tuy nhiên theo báo cáo tiến độ thực hiện dự án Dự kiến công tác nghiệm thu và đưa trạm trộn bê tông công suất 180 m³/h vào vận hành chính thức sẽ được thực hiện vào khoảng tháng 01 năm 2026.

13. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	260.177.337	142.732.827
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	153.823.031	94.592.990
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	16.312.944	11.966.668
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	90.041.362	36.173.169
b) Dài hạn	2.988.883.786	198.711.466
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	367.518.764	163.324.673
Chi phí thuê đất Trạm trộn Chân Mây - thành phố Huế (*)	1.807.847.920	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	813.517.102	35.386.793
Cộng	3.249.061.123	341.444.293

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

14. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	95.569.283.500	95.569.283.500	65.889.297.528	65.889.297.528
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	8.013.215.588	8.013.215.588	4.785.766.377	4.785.766.377
Công ty CP Xây lắp Ngọc Hà	-	-	3.223.057.095	3.223.057.095
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	11.857.482.975	11.857.482.975	19.815.899.165	19.815.899.165

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Công ty TNHH Thương mại và Vật liệu Xây dựng HT	1.344.267.670	1.344.267.670	1.520.030.352	1.520.030.352
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông	689.767.321	689.767.321	1.673.536.582	1.673.536.582
Công ty TNHH Minh An TCS	3.146.820.510	3.146.820.510	7.972.918.100	7.972.918.100
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vĩnh An	8.460.045.600	8.460.045.600	-	-
Các đối tượng khác	62.057.683.836	62.057.683.836	26.898.089.857	26.898.089.857
b) Dài hạn	16.801.517.849	16.801.517.849	16.801.517.849	16.801.517.849
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina 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 AI1	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
Cộng	112.370.801.349	112.370.801.349	82.690.815.377	82.690.815.377

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

15. Người mua trả tiền trước	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
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
Các đối tượng khác	15.739.654.828	9.651.928.382
Cộng	163.833.153.185	146.746.627.882

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	2.379.016.459	961.290.252
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.210.416.102	460.188.486
Thuế thu nhập cá nhân	52.878.649	17.087.645
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	43.447.104	-
Cộng	3.685.758.314	1.438.566.383
b) Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.420.019
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.387.651
Cộng	-	17.807.670

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***17. Chi phí phải trả**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	10.990.350.124	2.522.017.464
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	558.623.844	296.974.953
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	-
Trích trước chi phí công trình Trạm thu phí Bến Lức	744.166.558	2.225.042.511
Chi phí phải trả khác	959.259.225	-
b) Dài hạn	29.754.090.909	29.754.090.909
Trích trước chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu	29.754.090.909	29.754.090.909
Cộng	40.744.441.033	32.276.108.373

18. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	30.924.958.826	34.035.807.551
Kinh phí công đoàn	737.492.096	638.310.751
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	28.725.497	105.762.788
Phải trả, phải nộp khác	30.122.427.233	33.255.420.012
<i>Kinh phí bảo trì dự án</i>	<i>1.033.304.241</i>	<i>1.033.304.241</i>
<i>Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest (1)</i>	<i>28.600.000.000</i>	<i>28.600.000.000</i>
<i>Hán Thành Công (2)</i>	<i>-</i>	<i>3.015.000.000</i>
<i>Công ty CP Tập đoàn IUC - lãi vay phải trả</i>	<i>-</i>	<i>82.958.905</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>489.122.992</i>	<i>524.156.866</i>
Nhận ký quỹ, ký cược	36.314.000	36.314.000
b) Dài hạn	2.369.179.000	2.449.913.400
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
Cộng	33.294.137.826	36.485.720.951

(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 Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tỷ lệ phần trăm vốn đầu tư mà Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest ủy thác là 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

19. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025				01/01/2025				Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			
a) Ngắn hạn	228.827.964.582	228.827.964.582	386.204.953.562	269.228.590.333	111.851.601.353	111.851.601.353			
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>226.288.604.582</i>	<i>226.288.604.582</i>	<i>383.665.593.562</i>	<i>267.316.230.333</i>	<i>109.939.241.353</i>	<i>109.939.241.353</i>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vạn Phúc Hà Nội (1)	140.402.477.509	140.402.477.509	195.226.473.939	100.533.373.145	45.709.376.715	45.709.376.715			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (2)	-	-	55.926.982.545	102.716.090.858	46.789.108.313	46.789.108.313			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (4)	40.348.945.915	40.348.945.915	40.348.945.915	-	-	-			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (3)	25.637.364.117	25.637.364.117	55.888.869.983	42.891.262.191	12.639.756.325	12.639.756.325			
Ngân hàng TMCP Quân đội (5)	12.933.817.041	12.933.817.041	32.709.321.180	19.775.504.139	-	-			
Công ty TNHH MTV Bảo Anh Hùng	-	-	300.000.000	300.000.000	-	-			
Các cá nhân (6)	6.966.000.000	6.966.000.000	3.265.000.000	1.100.000.000	4.801.000.000	4.801.000.000			
<i>Hàn Thị Hà</i>	<i>3.885.000.000</i>	<i>3.885.000.000</i>	<i>1.365.000.000</i>	<i>400.000.000</i>	<i>2.920.000.000</i>	<i>2.920.000.000</i>			
<i>Nguyễn Thị Bảo Thoa</i>	<i>2.181.000.000</i>	<i>2.181.000.000</i>	<i>1.200.000.000</i>	-	<i>981.000.000</i>	<i>981.000.000</i>			
<i>Lê Thị Kim Đài</i>	-	-	<i>700.000.000</i>	<i>700.000.000</i>	-	-			
<i>Nguyễn Thị Hồng Vân</i>	<i>500.000.000</i>	<i>500.000.000</i>	-	-	<i>500.000.000</i>	<i>500.000.000</i>			
<i>Phạm Thị Mai Phương</i>	<i>400.000.000</i>	<i>400.000.000</i>	-	-	<i>400.000.000</i>	<i>400.000.000</i>			



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Vay dài hạn đến hạn trả	2.539.360.000	2.539.360.000	2.539.360.000	1.912.360.000	1.912.360.000	1.912.360.000	1.912.360.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (2)	-	-	-	-	1.912.360.000	1.912.360.000	1.912.360.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (7)	1.912.360.000	1.912.360.000	1.912.360.000	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (8)	627.000.000	627.000.000	627.000.000	-	-	-	-
b) Dài hạn	57.769.165.000	57.769.165.000	122.954.025.000	73.822.285.000	8.637.425.000	8.637.425.000	8.637.425.000
Vay dài hạn ngân hàng	56.201.665.000	56.201.665.000	120.644.025.000	73.079.785.000	8.637.425.000	8.637.425.000	8.637.425.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (9)	-	-	-	-	8.637.425.000	8.637.425.000	8.637.425.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (7)	5.894.665.000	5.894.665.000	7.807.025.000	1.912.360.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đông Anh (10)	1.419.000.000	1.419.000.000	1.584.000.000	165.000.000	-	-	-
Vay cá nhân	48.888.000.000	48.888.000.000	111.253.000.000	62.365.000.000	-	-	-
Ông Hoàng Trọng Đức (11)	48.888.000.000	48.888.000.000	111.253.000.000	62.365.000.000	-	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn	1.567.500.000	1.567.500.000	2.310.000.000	742.500.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (8)	1.567.500.000	1.567.500.000	2.310.000.000	742.500.000	-	-	-

Cộng	286.597.129.582	286.597.129.582	509.158.978.562	343.050.875.333	120.489.026.353	120.489.026.353	120.489.026.353
-------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

(2) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình theo các hợp đồng vay sau:

- 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 69.1/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 24/6/2021; (ii) Quyền sử 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.

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 68.1/25/22277556/HMNH/CPXDBGI ngày 23/7/2025, hạn mức vay là 10 tỷ đồng bao gồm cả dư nợ vay theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 77.1/24/22277556/HMNH/CPXDBGI ngày 27/7/2024. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký. Thời hạn cho vay tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân vốn vay. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo thông báo Ngân hàng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng không bao gồm hoạt động đầu tư tài sản cố định. Tài sản đảm bảo là toàn bộ hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển và quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thương mại, quyền sử hữu dịch vụ thương mại - tầng 2, tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 767144, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01374 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 21/6/2018. Theo công văn số 83/CV-BGIcons ngày 27/8/2025 Công ty gửi cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh 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 nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, TP Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

(3) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam theo các hợp đồng vay sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 72/25/HDHM/HNA ngày 7/10/2025 được đính kèm Hợp đồng tín dụng số 52/TDHH/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 Hà 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.

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 84/25/HDCTD/HNA ngày 03/12/2025, hạn mức vay là 20 tỷ đồng bao gồm cả dư nợ vay theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 45/2023/CVHM/VCBHB-XDBGI ngày 27/03/2023. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký. Thời hạn cho vay tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo giải ngân vốn vay. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo thông báo Ngân hàng. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng không bao gồm hoạt động đầu tư tài sản cố định. Tài sản đảm bảo là toàn bộ hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển và quyền đòi nợ, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thương mại, quyền sở hữu dịch vụ thương mại - tầng 2, tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 767144, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01374 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 21/06/2018. Theo công văn số 83/CV-BGIcons ngày 27/8/2025 Công ty gửi cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh 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.

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

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

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

- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2025/14052370/HĐTĐ ngày 16/6/2025, hạn mức cấp tín dụng là 24 tỷ đồng (bao gồm toàn bộ dư nợ vay của hợp đồng tín dụng hạn mức cũ), mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh ngắn hạn của Công ty được cấp phép theo quy định của



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Pháp luật, thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn, lãi suất cho vay được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài sản thế chấp là Hàng mục Nhà trẻ thuộc công trình Văn phòng thương mại và dịch vụ tầng 3, địa chỉ số 61, tổ 15, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn BGI.

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2025/14495064/HĐTD ngày 16/5/2025, hạn mức vay là 26 tỷ đồng, bao gồm cả dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, dư phát hành L/C của Công ty theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2024/14495064/HĐTD ngày 10/9/2024. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký, lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm ngân vốn vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh ngắn hạn của Công ty. Tài sản đảm bảo là toàn bộ số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác, đảm bảo bằng doanh thu từ các hợp đồng kinh tế làm nguồn thanh toán trả, gốc, lãi vay.

(5) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội theo các hợp đồng vay sau:

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

- Hợp đồng cấp tín dụng số 352507.25.031.32733156.TD ngày 19/11/2025, hạn mức tín dụng là 50 tỷ đồng, trong đó hạn mức vay, bảo lãnh thanh toán tối đa tại mọi thời điểm không quá 20 tỷ đồng bao gồm cả dư nợ vay theo hợp đồng cấp tín dụng số 259358.24.031.32733156.TD ngày 05/12/2024. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng đến ngày 12/11/2026, lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp của Công ty. Tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi số, số tài khoản 6596800191421, ngày gửi 13/9/2024 tại MB; Hàng hóa, quyền đòi nợ của Công ty theo hợp đồng thế chấp số 200660.24.031.32733156.BD ngày 01/10/2024.

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

(7) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam theo Hợp đồng vay từng lần trung dài hạn số 105.2/24/21816717/TDHLVXDBGI ký ngày 11/6/2024. Tổng số tiền cho vay tối đa là 1,3 tỷ đồng. Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Mục đích vay là tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ để đầu tư TSCĐ là 01 xe ô tô đầu kéo và sơ mi rơ mooc tải tự đổ. Lãi suất vay cố định trong hạn hiện tại là 8,2%/năm và cố định trong vòng 01 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay sau thời gian cố định được xác định theo lãi suất cho vay trung dài hạn theo quy định của ngân hàng trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 105.1/2024/HĐTCVCBHB-VLXD BGI ký ngày 28/6/2024.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

(8) Khoản thuê tài chính Công ty MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo:

- Hợp đồng thuê tài chính số 111.25.28/CTTC ngày 03/9/2025 với số tiền thuê là 3.150.000.000 đồng trong thời gian 60 tháng, lãi suất thả nổi được điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau khi hết nghĩa vụ của hợp đồng Công ty lựa chọn mua lại tài sản thuê theo giá bán danh nghĩa là 4.200.000 đồng. Tại 31/12/2025 tài sản chưa được bàn giao.

(9) Khoản vay theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 52/TDHH/VCBHB-VC7 ký ngày 08/02/2021 giữa Công ty CP Xây dựng số 7 (nay là Công ty CP Tập đoàn BGI) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình. Thời hạn cấp mức tín dụng 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Hạn mức tín dụng 5.400.000.000 VND. Lãi suất cho vay 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/TDHH/VCBHB-VC7 ngày 23/3/2021, 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 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP 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.

(10) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 324752.25.031.35177261.TD ngày 12/8/2025, số tiền cho vay 2.554.750.000 đồng, mục đích thanh toán chi phí đầu tư phương tiện vận tải theo hợp đồng kinh tế số 374/HĐKT/2025 ngày 07/7/2025 và hợp đồng kinh tế số 172/HĐKT/2025 ngày 14/7/2025, thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất được xác định theo từng Văn bản nhận nợ. Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 324752.25.031.35177261. BD ngày 12/8/2025.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

20. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	Đơn vị tính: VND
Số dư ngày 01/01/2024	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	62.373.074.273	10.186.610.549	1.043.964.498.594	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	14.297.977.756	798.427.969	15.096.405.725	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.600.308.278)	-	(1.600.308.278)	
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.508.800.000)	(1.508.800.000)	
Số dư ngày 31/12/2024	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	75.070.743.751	9.476.238.518	1.055.951.796.041	
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	25.514.507.285	(2.465.476.797)	23.049.030.488	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (**)	-	-	-	-	(7.333.141.037)	-	(7.333.141.037)	
Giảm do thay đổi tỷ lệ chủ sở hữu (***)	-	-	-	-	137.678.017	(137.678.017)	-	
Số dư ngày 31/12/2025	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	7.724.293.614	93.389.788.016	8.873.083.704	1.073.667.685.492	

(*) Cổ đông không kiểm soát góp vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 08/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/7/2025.

(**) 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.

(***) Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích ở công ty con sau ngày kiểm soát.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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



Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.090.870	96.090.870
- Cổ phiếu phổ thông	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu được mua lại (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/CP

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 02/3/2026, 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 sang ngày 05/6/2026.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	399.400.213.197	103.574.029.024
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.821.563.770	7.018.121.373
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ	70.069.616.313	135.452.589.720
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	56.769.068.579	47.870.484.573
Cộng	533.060.461.859	293.915.224.690

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	355.702.076.426	87.116.545.657
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.914.150.432	2.893.396.912
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ	71.813.960.852	128.950.558.565
Giá vốn từ hợp tác đầu tư	39.822.421.612	31.030.667.805
Cộng	470.252.609.322	249.991.168.939

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.233.967.960	607.963.180
Lãi chậm thanh toán	-	223.210.442
Cộng	1.233.967.960	831.173.622

b) Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	12.673.590.787	8.576.037.097
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(411.075.000)	-
Cộng	12.262.515.787	8.576.037.097

b) Chi phí tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.**5. Thu nhập khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Phí ủy thác đầu tư	397.222.222	-
Các khoản thu nhập khác	91.471.832	33.048.000
Cộng	488.694.054	33.048.000

6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp	22.814.738	177.693.519
Phí ủy thác đầu tư	2.342.222.222	-
Thanh lý TSCĐ	194.899.006	-
Các khoản chi phí khác	222.782.134	26.400.000
Cộng	2.782.718.100	204.093.519



Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	2.976.524.996	2.631.658.657
Chi phí vật liệu, bao bì	1.350.000	-
Chi phí từ hợp tác đầu tư	2.778.349.718	2.631.658.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	196.825.278	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	29.069.094.099	24.230.394.011
Chi phí nhân viên quản lý	13.535.404.321	9.776.278.359
Chi phí vật liệu quản lý	1.062.953.993	863.138.428
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	138.054.841	65.615.441
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.969.687.589	2.017.557.120
Thuế, phí, lệ phí	597.432.154	317.778.814
Chi phí dự phòng	5.819.381.600	5.870.934.645
Chi phí dịch vụ mua ngoài	456.771.314	482.659.560
Chi phí bằng tiền khác	3.358.064.999	2.170.950.164
Chi phí từ hợp tác đầu tư	2.131.343.288	2.665.481.480
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(7.023.814.000)	(3.458.505.445)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(7.023.814.000)	(3.458.505.445)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	378.703.052.736	168.760.029.116
Chi phí nhân công	28.733.637.259	24.169.506.968
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.354.402.403	11.598.914.019
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.985.626.184	9.566.266.606
Chi phí khác bằng tiền	4.115.229.781	3.827.870.173
Cộng	433.891.948.363	217.922.586.882

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.223.836.122	1.031.729.581
Chi phí thuế TNDN hoạt động hợp tác đầu tư	2.407.390.792	2.308.535.326
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Cộng	3.631.226.914	3.340.264.907

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	17.226.668	31.283.543

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	17.226.668	31.283.543

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	25.514.507.285	14.297.977.756
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(7.333.141.037)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(7.333.141.037)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(7.333.141.037)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	25.514.507.285	6.964.836.719
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	96.090.556	96.090.556
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	265,53	72,48

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 12/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 của Công ty CP Tập đoàn BGI. Công ty chưa có dự tính trích quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Do đó, lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc 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 của Công ty chi tiết như sau:

	Năm 2024		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.297.977.756	-	14.297.977.756
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(7.333.141.037)	(7.333.141.037)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(7.333.141.037)	(7.333.141.037)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(7.333.141.037)	(7.333.141.037)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.297.977.756	-	6.964.836.719
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	96.090.556	-	96.090.556
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	148,80	-	72,48

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Thuê tài chính máy trạm trộn Chân Mây	2.310.000.000	-
Phân loại lại khoản vay	2.539.360.000	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	477.111.215.901	166.843.480.932
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	313.197.612.672	167.607.546.280

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.

Cam kết liên quan đến hợp đồng thuê tài chính

Trong năm, Công ty đã ký hợp đồng cho thuê tài chính số 111.25.28/CTTC ngày 03/9/2025 với Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để thuê 01 Trạm trộn bê tông đặt tại Chân Mây, thành phố Huế với tổng giá trị tài sản là 4.200.000.000 đồng. Công ty đã thanh toán cho nhà cung cấp máy số tiền 1.050.000.000 đồng và phần còn lại giá trị 3.150.000.000 đồng sẽ được thanh toán theo hợp đồng thuê tài chính trong thời gian thuê là 60 tháng.

Tại 31/12/2025, Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đã thanh toán cho nhà cung cấp số tiền là 2.310.000.000 đồng và Trạm trộn bê tông vẫn đang trong quá trình bàn giao và lắp đặt.

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

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.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện nêu trên không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

a) Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Công ty CP Tập đoàn IUC
 Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
 Công ty TNHH HCL
 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11

Công ty CP Đầu tư BGI Homes

Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên

Ông Hoàng Trọng Đức

Ông Bùi Việt Anh

Ông Hoàng Anh Tú

Ông Phí Mạnh Hậu

Ông Nguyễn Ngọc Minh

Ông Nguyễn Đức Hùng

Ông Thân Huy Toàn

Ông Phạm Văn Vũ

Ông Nguyễn Doãn Dũng

Ông Nguyễn Hùng Cường

Ông Nguyễn Thế Đồng

Ông Khúc Ngọc Thành

Ông Trần Quang Trung

Mối quan hệ

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Ông Hoàng Trọng Đức là Chủ tịch HĐQT

Công ty con của Công ty CP Tập đoàn IUC

Ông Hoàng Trọng Đức là Tổng Giám đốc

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT- Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT- Phó Tổng giám đốc

Thành viên HĐQT

Thành viên độc lập HĐQT

Phó Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc

Giám đốc tài chính

Trưởng Ban kiểm soát

Thành viên Ban kiểm soát

Thành viên Ban kiểm soát

Thành viên Ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 25/6/2024)

Kế toán trưởng

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng	270.481.233.274	79.534.071.556
Công ty CP Tập đoàn IUC	85.723.662.197	79.534.071.556
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	-
Tạm ứng	7.081.000.000	30.330.519.000
Nguyễn Đức Hùng	7.081.000.000	30.079.000.000
Nguyễn Thế Đồng	-	251.519.000
Hoàn tạm ứng	35.830.422.620	9.126.254.360
Nguyễn Đức Hùng	35.432.776.890	9.120.724.360
Nguyễn Thế Đồng	397.645.730	5.530.000
Cho vay	25.856.888.888	16.400.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	25.856.888.888	16.400.000.000



Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

Thu hồi gốc cho vay	9.280.000.000	16.400.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	9.280.000.000	16.400.000.000
Vay	111.253.000.000	-
Ông Hoàng Trọng Đức	111.253.000.000	-
Trả gốc vay	62.365.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	2.000.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	62.365.000.000	-
Lãi vay	1.434.263.832	82.958.905
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	82.958.905
Ông Hoàng Trọng Đức	1.434.263.832	-
Lãi cho vay	1.055.444.702	454.798.714
Công ty CP Tập đoàn IUC	1.055.444.702	454.798.714
Lãi phải thu theo Biên bản làm việc 3 bên	223.210.442	223.210.442
Công ty CP Tập đoàn IUC	223.210.442	223.210.442

c) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng	117.110.771.213	44.126.115.164
Công ty CP Tập đoàn IUC	67.385.953.261	44.126.115.164
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	-
Tạm ứng	-	35.649.422.620
Nguyễn Đức Hùng	-	35.251.776.890
Nguyễn Thế Đồng	-	397.645.730
Các khoản phải thu khác	816.225.703.809	728.623.111.444
Công ty CP Tập đoàn IUC	734.485.703.809	726.929.414.444
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	81.740.000.000	-
Nguyễn Thành Công	-	256.137.000
Khúc Ngọc Thành	-	1.437.560.000
Phải thu về cho vay	16.576.888.888	-
Công ty CP Tập đoàn IUC	16.576.888.888	-
Phải thu về lãi cho vay	1.055.444.702	339.478.714
Công ty CP Tập đoàn IUC	1.055.444.702	339.478.714
Phải trả người bán dài hạn	1.131.248.676	1.131.248.676
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	1.131.248.676	1.131.248.676
Người mua trả tiền trước	139.089.133.992	128.090.335.135
Công ty CP Tập đoàn IUC	139.089.133.992	128.090.335.135
Phải trả gốc vay	48.888.000.000	-
Ông Hoàng Trọng Đức	48.888.000.000	-
Phải trả khác	-	82.958.905
Công ty CP Tập đoàn IUC	-	82.958.905

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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
Cộng	4.838.495.113	3.175.023.594

Chi tiết thu nhập của từng thành viên như sau:

Họ và tên

Thu nhập Ban Tổng giám đốc	2.285.669.475	1.540.353.281
Ông Bùi Việt Anh	30.000.000	-
Ông Hoàng Anh Tú	885.842.072	629.591.281
Ông Nguyễn Đức Hùng	754.765.194	588.929.000
Ông Thân Huy Toàn	615.062.209	321.833.000
Thu nhập và thù lao Thành viên HĐQT và các thành viên quản lý khác	2.000.003.321	1.328.670.312
Ông Hoàng Trọng Đức	989.946.517	653.385.200
Ông Phí Mạnh Hậu	458.317.350	216.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Minh	4.500.000	-
Ông Phạm Văn Vũ	82.523.810	63.633.540
Ông Trần Quang Trung	464.715.644	395.651.572
Thu nhập và Thù lao của các thành viên Ban kiểm soát	552.822.317	306.000.000
Ông Nguyễn Doãn Dũng	42.000.000	42.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Thế Đồng	486.822.317	228.266.667
Ông Khúc Ngọc Thành	-	11.733.333
Cộng	4.838.495.113	3.175.023.594

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 25 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