



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

Điện thoại: 024.22182954

Website: bgi.vn

Mã chứng khoán: VC7

Mã số thuế: 0100105743

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã chỉ	Thuyết	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		220.472.882.895	489.818.785.017
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		7.087.902.522	23.974.714.749
1. Tiền	111	VI.1	7.087.902.522	7.974.714.749
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	16.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2	5.500.000.000	0
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		5.500.000.000	0
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		0	0
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		0	0
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		0	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		189.747.913.698	457.716.579.840
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	133.775.091.116	155.072.974.665
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		9.425.530.686	367.122.226
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	VI.4	61.837.632.551	320.095.334.377
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(15.290.340.655)	(17.818.851.428)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	VI.5	0	0
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	17.354.350.313	8.127.490.428
1. Hàng tồn kho	141		17.354.350.313	8.127.490.428
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		0	0
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		0	0
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		0	0
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản	152		0	0
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		0	0
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		782.716.362	0
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.14	31.819.444	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		750.896.918	0
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		0	0
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	VI.15	0	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.335.818.381.972	1.083.682.525.264

CHỈ TIÊU	Mã chỉ	Thuyết	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		680.230.420.000	680.230.420.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3	0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu dài hạn khác	215	VI.4	680.230.420.000	680.230.420.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		0	0
II. Tài sản cố định	220		9.058.721.649	9.550.281.345
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	9.058.721.649	9.550.281.345
- Nguyên giá	222		27.045.652.530	27.045.652.530
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(17.986.930.881)	(17.495.371.185)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	0	0
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(516.767.278)	(516.767.278)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		0	0
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		0	0
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa	232		0	0
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến	233		0	0
- Nguyên giá	234		0	0
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		0	0
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài	236		0	0
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản	237		0	0
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài	238		0	0
IV. Bất động sản đầu tư	240	VI.13	33.737.673.633	34.300.238.028
- Nguyên giá	241		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(22.518.766.145)	(21.956.201.750)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	VI.8	0	0
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		0	0
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	VI.2	612.791.566.690	359.601.585.891
1. Đầu tư vào công ty con	261		283.586.000.000	27.386.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		338.730.000.000	338.730.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		300.000.000	300.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(9.824.433.310)	(6.814.414.109)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		0	0
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	266		0	0
VII. Tài sản dài hạn khác	270		0	0
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.14	0	0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	274	VI.15	0	0

CHỈ TIÊU	Mã chỉ	Thuyết	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 +	280		1.556.291.264.867	1.573.501.310.281
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		510.100.885.835	530.056.646.800
I. Nợ ngắn hạn	310		389.340.427.077	430.373.059.042
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.17	51.609.559.082	63.198.959.568
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		164.682.086.538	148.570.375.357
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		0	0
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	VI.19	13.249.596	3.452.988.034
5. Phải trả người lao động	315		1.365.050.429	2.083.171.441
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.20	744.166.558	9.633.815.537
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		0	0
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		0	0
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		0	0
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.21	1.981.691.202	30.492.742.056
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	VI.16	152.033.297.537	155.868.680.914
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	VI.25	0	0
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		16.911.326.135	17.072.326.135
14. Quỹ bình ổn giá	324		0	0
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu C/phủ	325		0	0
II. Nợ dài hạn	330		120.760.458.758	99.683.587.758
1. Phải trả người bán dài hạn	331	VI.17	16.801.517.849	16.801.517.849
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	333		0	0
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	VI.20	29.754.090.909	29.754.090.909
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		0	0
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		0	0
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		0	0
8. Phải trả dài hạn khác	338		48.653.650.000	2.369.179.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	VI.16	25.551.200.000	50.758.800.000
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		0	0
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		0	0
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		0	0
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	VI.25	0	0
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.046.190.379.032	1.043.444.663.481
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		960.908.700.000	960.908.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		960.908.700.000	960.908.700.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		0	0
2. Thặng dư vốn	412		2.774.961.158	2.774.961.158
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(3.141.000)	(3.141.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0

CHỈ TIÊU	Mã chi	Thuyết	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.724.293.614	7.724.293.614
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		0	0
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		74.785.565.260	72.039.849.709
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		72.039.849.709	48.045.278.000
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		2.745.715.551	23.994.571.709
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.556.291.264.867	1.573.501.310.281

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Lập, ngày 23 tháng 04 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 31/3/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Năm trước	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VII.1	31.252.775.664	33.851.724.039	31.252.775.664	33.851.724.039
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VII.2	0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		31.252.775.664	33.851.724.039	31.252.775.664	33.851.724.039
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	20.677.589.143	22.971.783.691	20.677.589.143	22.971.783.691
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		10.575.186.521	10.879.940.348	10.575.186.521	10.879.940.348
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.5	144.129.031	8.670.798	144.129.031	8.670.798
8. Chi phí tài chính	23	VII.6	6.054.848.395	1.406.060.098	6.054.848.395	1.406.060.098
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		3.044.829.194	1.433.586.491	3.044.829.194	1.433.586.491
9. Chi phí bán hàng	25	VII.9	89.495.603	149.223.833	89.495.603	149.223.833
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.9	1.546.566.943	6.538.351.228	1.546.566.943	6.538.351.228
11. Lợi nhuận thuần từ HĐKD (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		3.028.404.611	2.794.975.987	3.028.404.611	2.794.975.987
12. Thu nhập khác	31	VII.7	1.023.384.965	20.000.000	1.023.384.965	20.000.000
13. Chi phí khác	32	VII.8	1.194.001.318	0	1.194.001.318	0
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(170.616.353)	20.000.000	(170.616.353)	20.000.000
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.857.788.258	2.814.975.987	2.857.788.258	2.814.975.987
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.11	112.072.707	209.259.939	112.072.707	209.259.939
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0	0	0
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		2.745.715.551	2.605.716.048	2.745.715.551	2.605.716.048

Lập biểu

Trần Quang Trung

Kế toán trưởng

Hoàng Trọng Đức

Lập, ngày 03 tháng 04 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp) (*)
Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 31/3/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý n này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.857.788.258	2.814.975.987
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.054.124.091	1.057.572.896
- Các khoản dự phòng	03		481.508.428	2.666.223.607
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		0	0
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(144.129.031)	(8.670.798)
- Chi phí đi vay	06		3.044.829.194	1.433.586.491
- Các khoản điều chỉnh khác	07		0	0
			0	0
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.294.120.940	7.963.688.183
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		269.746.279.997	(25.584.715.232)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.226.859.885)	(12.844.264.561)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		10.135.371.512	35.193.588.658
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(31.819.444)	0
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	0
- Chi phí đi vay đã trả	14		(3.044.829.194)	(1.433.586.491)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(999.221.807)	0
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(161.000.000)	(219.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		273.712.042.119	3.075.710.557
			0	0
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		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.500.000.000)	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(256.200.000.000)	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		144.129.031	8.670.798
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(261.555.870.969)	8.670.798

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
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		0	0
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			0
3. Tiền thu từ đi vay	33		40.864.556.590	50.499.179.990
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(69.907.539.967)	(49.984.785.405)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29.042.983.377)	514.394.585
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(16.886.812.227)	3.598.775.940
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		23.974.714.749	4.368.845.233
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		7.087.902.522	7.967.621.173

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Lập, ngày 23 tháng 04 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2026 đến ngày 31/3/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn.

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

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

Trụ sở chính của Công ty tại:

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

2. Lĩnh vực kinh doanh.

Xây dựng, kinh doanh bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh.

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

Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, bưu điện, các công trình thủy lợi, giao thông đường bộ các cấp, sân bay, bến cảng, cầu cống, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến thế 110 KV;

Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu các công trình xây dựng cấp thoát nước;

Lắp đặt đường ống công nghệ và áp lực, điện lạnh;

Trang trí nội thất;

Xây dựng và phát triển nhà;

Kinh doanh bất động sản;

Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;

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

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

Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa;

Sản xuất, tiêu dùng đồ gỗ, xuất nhập khẩu thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản, hàng tiêu dùng;

Sản xuất và buôn bán nước tinh khiết;

Sản xuất, lắp đặt, mua bán các loại cầu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị

(thang máy, điều hòa, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước);

Xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện;

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

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

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

Không có sự kiện và giao dịch đặc biệt nào trong năm tài chính có thể ảnh hưởng đến báo cáo tài chính của công ty.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách các công ty con:

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI	Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, Phường Thanh Thủy, TP Huế, Việt Nam.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	66,27%	66,27%
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng	89,90%	89,90%
Công ty TNHH bất động sản Việt Yên	Tổ dân phố Hùng Lãm 3, phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	61,00%	61,00%

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

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	39,47%	39,47%
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Tiểu khu 3, Xã Sơn Lương, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%
Công ty TNHH HCL	Số 545, đường Bà Triệu, Phường Đông Kinh, Lạng Sơn, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản	20,00%	20,00%

7. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ.

Số lượng nhân viên tại ngày 31/3/2026 là 25

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính:

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

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

1. Kỳ kế toán năm (bắt đầu từ ngày 01/01 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).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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.

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết.

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

d) Đầu tư vào đơn vị khác:

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

7. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

- 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

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:

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.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

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

- Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.

Tài sản cố định hữu hình:

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Phương tiện vận tải	6

Thiết bị, dụng cụ quản lý

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

Tài sản cố định vô hình:

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Thương hiệu Vinaconex

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu. 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
Nhà	25

12. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán.

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ với công ty con.

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả.

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

18. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.

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

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

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

21. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động xây lắp

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

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu tiền lãi

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

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

24. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

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

25. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

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

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

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

28. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

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

Đơn vị tính: VND

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
- Tiền mặt	360.501.947	138.924.527
- Tiền gửi không kỳ hạn	6.727.400.575	7.835.790.222
- Tương đương tiền	0	16.000.000.000
Cộng	7.087.902.522	23.974.714.749

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

Chỉ tiêu	Cuối quý			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
- Ngân hạn	5.500.000.000	5.500.000.000	0	0	0	0
+ Cho vay	5.500.000.000	5.500.000.000	0	0	0	0
Cộng	5.500.000.000	5.500.000.000	0	0	0	0

Chỉ tiêu	Cuối quý			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Đầu tư vào công ty con:						
+ Công ty cổ phần VLXD BGI	283.586.000.000	(9.458.452.608)	274.127.547.392	27.386.000.000	(6.490.676.959)	20.895.323.041
+ Công ty cổ phần Việt Yên	18.396.000.000	(4.012.037.468)	14.383.962.532	18.396.000.000	(4.751.423.029)	13.644.576.971
+ Công ty TNHH BDS Việt Yên	256.200.000.000	(3.738.296.837)	252.461.703.163	0	0	0
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI	8.990.000.000	(1.708.118.303)	7.281.881.697	8.990.000.000	(1.739.253.930)	7.250.746.070
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:						
+ Công ty cổ phần Tập đoàn IUC	338.730.000.000	(65.980.702)	338.664.019.298	338.730.000.000	(23.737.150)	338.706.262.850
+ Công ty TNHH HCL	296.000.000.000	0	296.000.000.000	296.000.000.000	0	296.000.000.000
+ Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	40.000.000.000	(41.915.248)	39.958.084.752	40.000.000.000	0	40.000.000.000
+ Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	2.730.000.000	(24.065.454)	2.705.934.546	2.730.000.000	(23.737.150)	2.706.262.850
- Đầu tư vào đơn vị khác:						
+ Cty CP XL và trong tri nội thất VN	300.000.000	(300.000.000)	0	300.000.000	(300.000.000)	0
	300.000.000	(300.000.000)	0	300.000.000	(300.000.000)	0
Cộng	622.616.000.000	(9.824.433.310)	612.791.566.690	366.416.000.000	(6.814.414.109)	359.601.585.891

Đến thời điểm 31/3/2026, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 18.396.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 66,27%. Trong kỳ, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng với Công ty này.

Đến thời điểm 31/3/2026, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty CP Xây dựng BGI là 8.990.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 89,90%. Trong kỳ, Công ty phát sinh giao dịch mua hàng, cho thuê văn phòng với công ty này.

Đến thời điểm 31/3/2026, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên là 256.200.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 61%. Trong kỳ, Công ty phát sinh doanh thu bán hàng với Công ty này.

Đến thời điểm 31/3/2026, Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần tập đoàn IUC số tiền 296.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 39,47%. Trong kỳ, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng, doanh thu thi công công trình.

Đến thời điểm 31/3/2026, Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill số tiền 2.730.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết theo vốn cam kết góp là 30%. Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch với công ty này.

Đến thời điểm 31/3/2026, Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH HCL số tiền 40.000.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết theo vốn cam kết góp là 20%. Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch với công ty này.

Tại thời điểm 31/3/2026, tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch trên thị trường hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.

3. Phải thu của khách hàng

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị ghi số	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi số	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
- Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên	119.547.267.859	(6.762.631.823)	141.313.539.746	(7.062.631.823)
+ Ngân hàng No&PTNT Việt Nam	7.846.969.361	0	7.846.969.361	0
+ Công ty CP XD TMDV Thế Thảo Lan Anh	1.142.075.000	(1.142.075.000)	1.442.075.000	(1.442.075.000)
+ Công ty cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	(5.620.556.823)	5.620.556.823	(5.620.556.823)
+ TCTy đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam	2.106.749.048	0	2.106.749.048	0
+ Công ty cổ phần tập đoàn IUC	63.227.551.793	0	67.091.993.793	0
+ Công ty TNHH BDS Việt Yên	25.577.706.872	0	43.179.536.759	0
+ Công ty CP dịch vụ lắp đặt, vận hành và bảo dưỡng công trình dẫn khí biến PTSC	14.025.658.962	0	14.025.658.962	0
- Các khoản Phải thu khách hàng khác	14.227.823.257	(7.043.630.427)	13.759.434.919	(7.043.630.427)
Cộng	133.775.091.116	(13.806.262.250)	155.072.974.665	(14.106.262.250)
b) Phải thu của khách hàng dài hạn				
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
+ Công ty cổ phần tập đoàn IUC	63.227.551.793		67.091.993.793	
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI	54.315.000		0	
+ Công ty cổ phần VLXD BGI	39.678.000		101.450.649	
+ Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes	69.307.632		42.787.632	

0
67.236.232.074

25.577.706.872
88.968.559.297

+ Công ty TNHH BĐS Việt Yên
 Công

4. Phải thu khác

Chi tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị ghi số	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi số	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	61.837.632.551	(1.484.078.405)	320.095.334.377	(3.712.589.178)
- Phải thu khác.	61.837.632.551	(1.484.078.405)	320.095.334.377	(3.712.589.178)
+ Đỗ Hoàng Tùng	5.442.888.136	0	5.900.041.267	0
+ Các đối tượng khác	131.310.551	0	24.420.123	0
+ Đội thi công công trình	0	0	1.717.485.566	(1.717.485.566)
+ Công ty cổ phần BĐS Sài Đồng	0	0	174.460.000.000	0
+ Công ty TNHH Bất Động Sản Việt Yên	0	0	81.740.000.000	0
+ Tiền tiết kiệm thế chấp, cầm cố thế chấp	0	0	3.000.000	0
+ Công ty cổ phần tập đoàn IUC	3.000.000	0	54.255.283.809	0
+ Các đối tượng khác	54.776.355.459	0	1.995.103.612	(1.995.103.612)
b) Dài hạn	1.484.078.405	(1.484.078.405)	680.230.420.000	0
- Công ty cổ phần tập đoàn IUC	680.230.420.000	0	680.230.420.000	0
Cộng	742.068.052.551	(1.484.078.405)	1.000.325.754.377	(3.712.589.178)

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

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

(3) Khoản phải thu về phân chia doanh thu 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 chỉnh trang Khu dân cư tại lô C-TR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Văn Dương tại Thừa Thiên Huế.

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

- Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7) với Công ty CP Tập đoàn IUC và Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 26/10/2020 giữa 2 bên đã thống nhất phân công Công ty CP Tập đoàn IUC đại diện cho Liên danh, nhân danh và thay mặt cho Liên danh quyết định và thực hiện Dự án Chỉnh trang Khu dân cư tại lô C-TR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Văn Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/3/2026, Công ty đã góp 240.050.840.000 đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu 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 Thùy Dương - Thuận An, thuộc khu E - Đô thị mới An Văn Dương tại Thửa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/3/2026, Công ty đã góp 480.179.580.000 đồng thực hiện Dự án theo Hợp đồng hợp tác trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2023.

(5) Khoản góp vốn đầu tư vào "Dự án Khu đô thị mới phường Bích Động, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang" theo Công văn số 67/2023/CV-BGI ngày 14/4/2025 của Công ty CP Tập đoàn BGI về việc thay mặt Công ty CP Bất động sản Sài Đồng nộp trực tiếp phần vốn góp tăng thêm vào Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên.

6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Trích lập	Giá trị có thể thu hồi	Trích lập
+ Công ty CP xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	1.142.075.000	1.142.075.000	0	1.442.075.000
+ Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	2.127.840.000	0	2.127.840.000
+ Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	2.537.228.181	0	2.537.228.181
+ Công ty CP tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	5.620.556.823	0	5.620.556.823
+ Các đối tượng khác	2.414.876.246	2.378.562.246	36.314.000	2.378.562.246
+ Phải thu khác	1.484.078.405	1.484.078.405	0	3.712.589.178
Cộng	15.326.654.655	15.290.340.655	36.314.000	17.818.851.428

7. Hàng tồn kho:

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	17.354.350.313		8.127.490.428	
Cộng	17.354.350.313	0	8.127.490.428	0

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Shophouse Thạch Bàn và chi phí dở dang tại các công trình khác

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	13.355.219.736	0	13.354.331.208	336.101.586	27.045.652.530
Số dư cuối năm	13.355.219.736	0	13.354.331.208	336.101.586	27.045.652.530
Giá trị hao mòn lũy kế					

Số dư đầu năm	5.475.640.077	0	11.683.629.522	336.101.586	17.495.371.185
- Khấu hao trong năm	133.552.197	0	358.007.499	0	491.559.696
Số dư cuối năm	5.609.192.274	0	12.041.637.021	336.101.586	17.986.930.881
Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu năm	7.879.579.659	0	1.670.701.686	0	9.550.281.345
- Tại ngày cuối năm	7.746.027.462	0	1.312.694.187	0	9.058.721.649
- <i>Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 9.058.721.649 VND</i>					
- <i>Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.098.252.794 VND</i>					

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác		Tổng cộng
				Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	
Nguyên giá						
Số dư đầu năm		450.000.000	33.000.000	33.767.278		516.767.278
Số dư cuối năm	0	450.000.000	33.000.000	33.767.278		516.767.278
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	0	450.000.000	33.000.000	33.767.278		516.767.278
Số dư cuối năm	0	450.000.000	33.000.000	33.767.278		516.767.278
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	0	0	0	0		0
- Tại ngày cuối năm	0	0	0	0		0
- <i>Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND</i>						
- <i>Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 516.767.278 VND</i>						

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm		Tăng trong kỳ		Giảm trong kỳ		Số cuối quý
	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối quý		
a) Bất động sản đầu tư cho thuê							
Nguyên giá							
- Nhà	56.256.439.778	0	0	0	56.256.439.778		
Giá trị hao mòn lũy kế							
- Nhà	(21.956.201.750)	(562.564.395)	0	0	(22.518.766.145)		
Giá trị còn lại							
- Nhà	34.300.238.028	(562.564.395)	0	0	33.737.673.633		
- Nhà	34.300.238.028	(562.564.395)	0	0	33.737.673.633		

- *Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 33.737.673.633 VND*

- *Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn giữ chờ tăng giá: 0 VND*

- *Thuyết minh chi tiết danh mục các BĐSĐT đang hiện hữu*

Văn phòng tầng 3 tại tòa nhà H10, số 2 ngõ 475 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Liệt, Hà Nội

Văn phòng tầng 1, 2 tòa nhà 1A và văn phòng tầng 2 tòa nhà 2A tại số 136 đường Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, Hà Nội
 Văn phòng tầng 3 tại tòa nhà chung cư số 19 phố Đại Từ, phường Định Công, Hà Nội
 Nhà trẻ tầng 3 tại tòa nhà Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, Hà Nội

- *Thuyết minh số liệu và giải trình khác.*

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư:

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày cuối kỳ báo cáo cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày cuối kỳ báo cáo chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

14. Chi phí chờ phân bổ

a) Ngắn hạn

- Các khoản khác

Cộng

0

Cuối quý

31.819.444

31.819.444

31.819.444

Đầu năm

0

0

0

16. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục

a) Vay ngắn hạn

- Vay ngân hàng

b) Vay dài hạn

- Vay ngân hàng

- Vay cá nhân

Cộng

Cuối quý

152.033.297.537

152.033.297.537

25.551.200.000

1.663.200.000

23.888.000.000

177.584.497.537

Trong năm

Tăng

Giảm

Đầu năm

40.864.556.590

44.699.939.967

40.864.556.590

0

0

0

44.699.939.967

155.868.680.914

25.207.600.000

207.600.000

25.000.000.000

69.907.539.967

155.868.680.914

50.758.800.000

1.870.800.000

48.888.000.000

206.627.480.914

c) Các khoản vay từ các bên liên quan

Hoàng Trọng Đức - Chủ tịch Hội đồng

quản trị

Cuối quý

23.888.000.000

Đầu năm

48.888.000.000

17. Phải trả người bán

a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

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

+ Công ty cổ phần xây dựng BGI

+ Tcty cổ phần công trình Viettel

+ Công ty cổ phần Trivico E&C Việt Nam

+ Công ty TNHH tư vấn và xây dựng công nghiệp 26-3

+ Công ty cổ phần tập đoàn Kim Phúc Bào

Cuối quý

37.773.353.117

5.662.118.169

8.907.747.237

15.309.337.245

0

6.307.424.106

Đầu năm

53.721.813.546

4.856.265.839

11.857.482.975

21.744.336.124

496.258.902

6.307.424.106

+ Công ty có phân xây dựng và thương mại Vĩnh An
- Phải trả cho các đối tượng khác

0

Cộng

b) Phải trả người bán dài hạn
- Chi tiết cho từng đối tượng có số dư lớn;
+ Cty CP đầu tư xây dựng và phát triển công nghệ Vina AI
+ Cty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina II
- Phải trả cho các đối tượng khác

Cộng

d) Phải trả người bán là các bên liên quan
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI
+ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng
Vina II

Cộng

0

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a) Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)
Ngắn hạn
- Thuế GTGT hàng nội địa
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất, phí nông nghiệp

Cộng

20. Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn;
Cộng

b) Dài hạn

- Các khoản khác

Cộng

1.586.726.360
13.836.205.965

51.609.559.082

Cuối quý

1.253.618.879
1.131.248.676

16.801.517.849
16.801.517.849

Cuối quý

5.662.118.169
1.131.248.676

6.793.366.845

8.460.043.600
9.477.146.022

63.198.959.568

Đầu năm

1.253.618.879
1.131.248.676

16.801.517.849
16.801.517.849

Đầu năm

4.856.265.839
1.131.248.676

5.987.514.515

Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối quý
---------	-----------------------	--------------------------	----------

2.379.016.459	0	2.379.016.459	0
999.221.807	0	999.221.807	0
31.302.664	166.729.508	184.782.576	13.249.596
43.447.104	0	43.447.104	0

3.452.988.034	166.729.508	3.606.467.946	13.249.596
---------------	-------------	---------------	------------

Cuối quý

0
744.166.558

744.166.558

29.754.090.909
29.754.090.909

Đầu năm

0
9.633.815.537

9.633.815.537

29.754.090.909
29.754.090.909

	Cuối quý	Đầu năm
21. Phải trả khác	0	0
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn;	355.039.929	337.966.949
- Bảo hiểm xã hội;	71.876.166	0
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	1.554.775.107	30.154.775.107
<i>. Kinh phí bảo trì dự án 136 HTM</i>	<i>1.033.304.241</i>	<i>1.033.304.241</i>
<i>. Công ty CP đô thị Nam Sơn Invest (*)</i>	<i>0</i>	<i>28.600.000.000</i>
<i>. Các đối tượng khác</i>	<i>485.156.866</i>	<i>485.156.866</i>
<i>. Nhận ký quỹ kỹ thuật</i>	<i>36.314.000</i>	<i>36.314.000</i>
Cộng	1.981.691.202	30.492.742.056
b) Dài hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	48.653.650.000	2.369.179.000
<i>. Công ty CP ARCHI Viên Nam (**)</i>	<i>48.200.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>. Công ty CP đô thị Nam Sơn Invest (*)</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>. Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn</i>	<i>46.200.000.000</i>	<i>0</i>
<i>. Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn</i>	<i>453.650.000</i>	<i>369.179.000</i>
Cộng	48.653.650.000	2.369.179.000

(*) Là khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty Cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest theo hợp đồng ủy thác số 069/2021/HĐUT ngày 06/9/2021 để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tỷ lệ phần trăm vốn đầu tư mà Công ty Cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest ủy thác là 11% tổng nguồn vốn đầu tư (tổng vốn đầu tư của dự án là mức đầu tư được ghi trong Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 về phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.)

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

27. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cổ phiếu quỹ	Cộng
Số dư đầu năm trước	960.908.700.000	2.774.961.158	7.724.293.614	55.378.419.037	(3.141.000)	1.026.783.232.809
- Lãi trong năm trước				23.994.571.709		23.994.571.709
- Giảm khác				(7.333.141.037)		(7.333.141.037)
Số dư đầu năm nay	960.908.700.000	2.774.961.158	7.724.293.614	72.039.849.709	(3.141.000)	1.043.444.663.481
- Lãi trong năm nay				2.745.715.551		2.745.715.551
Số dư cuối năm nay	960.908.700.000	2.774.961.158	7.724.293.614	74.785.565.260	(3.141.000)	1.046.190.379.032

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

	Cuối quý
	960.905.560.000
	3.140.000
	960.908.700.000

	Đầu năm
	960.905.560.000
	3.140.000
	960.908.700.000

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm		
+ Vốn góp cuối năm		
0		

	Năm trước
	960.908.700.000
	960.908.700.000

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

	Cuối quý
	96.090.870
	96.090.870
	96.090.870
	0
	314
	314
	0
	96.090.556
	96.090.556
	0

	Đầu năm
	96.090.870
	96.090.870
	96.090.870
	0
	314
	314
	0
	96.090.556
	96.090.556
	0

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

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

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

Khoản mục

a) Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng		
Cộng		

	Đến 31/3/2026
	31.252.775.664
	31.252.775.664

	Đến 31/3/2025
	33.851.724.039
	33.851.724.039

Đơn vị tính: VND

b) Doanh thu đối với các bên liên quan		
+ Công ty cổ phần tập đoàn IUC		
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI		
+ Công ty TNHH BĐS Việt Yên		
+ Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes		
+ Công ty cổ phần VLXD BGI		
Cộng		

	12.780.010.929
	49.377.273
	13.995.246.723
	24.109.091
	36.070.909
	26.884.814.925

	14.146.124.505
	49.377.273
	0
	24.109.091
	36.070.909
	14.255.681.778

3. Giá vốn hàng bán

Khoản mục	Đến 31/3/2026	Đến 31/3/2025
- Giá vốn hàng bán	20.677.589.143	22.971.783.691
Cộng	20.677.589.143	22.971.783.691

5. Doanh thu hoạt động tài chính

Khoản mục	Đến 31/3/2026	Đến 31/3/2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	144.129.031	8.670.798
Cộng	144.129.031	8.670.798

6. Chi phí tài chính

Khoản mục	Đến 31/3/2026	Đến 31/3/2025
- Lãi tiền vay;	3.044.829.194	1.433.586.491
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.010.019.201	-27.526.393
Cộng	6.054.848.395	1.406.060.098

7. Thu nhập khác

Khoản mục	Đến 31/3/2026	Đến 31/3/2025
- Các khoản khác.	1.023.384.965	20.000.000
Cộng	1.023.384.965	20.000.000

8. Chi phí khác

Khoản mục	Đến 31/3/2026	Đến 31/3/2025
- Các khoản khác.	1.194.001.318	0
Cộng	1.194.001.318	0

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

Khoản mục	Đến 31/3/2026	Đến 31/3/2025
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	4.075.077.716	6.838.351.228
+ Chi phí nhân viên quản lý	2.034.768.839	1.982.123.149
+ Chi phí vật liệu quản lý	261.049.594	221.437.417
+ Chi phí vật liệu văn phòng	74.898.829	27.988.456
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	491.559.696	495.008.501
+ Thuế, phí, lệ phí	117.438.862	26.255.260
+ Trích lập Chi phí dự phòng	0	2.993.750.000
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.617.024	2.321.299
+ Chi phí bằng tiền khác	1.092.744.872	1.089.467.146
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	89.495.603	149.223.833
+ Chi phí bằng tiền khác	89.495.603	149.223.833

- c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;

(300.000.000)
(300.000.000)

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

Khoản mục

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

Cộng

Đến 31/3/2025
27.351.717.309
1.996.641.084
1.057.572.896
198.150.378
461.337.183
31.065.418.850

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Khoản mục

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế
- Điều chỉnh cho các khoản
 - + Các khoản điều chỉnh tăng
 - + Các khoản điều chỉnh giảm
- Tổng lợi nhuận tính thuế
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện
- **Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Đến 31/3/2026
2.857.788.258
(2.431.397.162)
(2.431.397.162)
0
426.391.096
20%
112.072.707
112.072.707

Đến 31/3/2025
2.814.975.987
(1.768.676.293)
2.957.564.440
4.726.240.733
1.046.299.694
20%
209.259.939
209.259.939

Thu nhập HĐQT, BGD, BKS, KTT

- Hoàng Trọng Đức - Chủ tịch HĐQT
- Bùi Việt Anh - UV HĐQT - Tổng giám đốc
- Hoàng Anh Tú - UV HĐQT - Phó Tổng giám đốc
- Phí Mạnh Hậu - UV HĐQT
- Nguyễn Ngọc Minh - UV HĐQT độc lập
- Nguyễn Đức Hùng - Phó Tổng giám đốc
- Thần Huy Toàn - Phó Tổng Giám đốc
- Phạm Văn Vũ - Giám đốc Tài chính
- Trần Quang Trung - Kế toán trưởng
- Nguyễn Thế Đồng - Thành viên Ban Kiểm soát

Đến 31/3/2026
225.000.000
88.000.000
195.000.000
105.000.000
7.000.000
172.000.000
135.000.000
15.000.000
105.000.000
105.000.000

Đến 31/3/2025
225.000.000
30.000.000
225.000.000
102.622.988
5.000.000
195.000.000
155.000.000
35.000.000
105.000.000
102.417.600

1.152.000.000

1.180.040.589

Cộng

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

IX. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

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

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

3. Thông tin về các bên liên quan

a/ Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan

Công ty cổ phần xây dựng BGI
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI
Công ty cổ phần tập đoàn IUC
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill
Công ty TNHH HCL
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina 11
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên
Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes
Hoàng Trọng Đức
Bùi Việt Anh
Phạm Văn Vũ
Thần Huy Toàn
Hoàng Anh Tú
Nguyễn Đức Hùng
Phí Mạnh Hậu
Nguyễn Thế Đồng

Mối quan hệ

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

b/ Giao dịch với các bên liên quan

Bán hàng/ Dịch vụ

Công ty cổ phần xây dựng BGI
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI
Công ty cổ phần tập đoàn IUC
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên
Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes

Đến 31/3/2026

Đến 31/12/2025

49.377.273
36.070.909
12.780.010.929
13.995.246.723
24.109.091

242.682.380
176.586.701
85.490.446.353
178.618.266.341
118.477.365

Công ty TNHH HCL	Công ty liên kết	0	6.020.827.371
Mua hàng/ Dịch vụ			
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	2.135.048.454	8.292.299.676
Tạm ứng			
Nguyễn Đức Hùng	Người nội bộ	0	181.000.000
Hoàn tạm ứng			
Nguyễn Đức Hùng	Người nội bộ	0	35.432.776.890
Nguyễn Thế Đồng	Người nội bộ	0	397.645.730
Cho vay			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	5.500.000.000	0
Vay			
Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	0	111.253.000.000
Trả gốc vay			
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	0	12.020.000.000
Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	25.000.000.000	62.365.000.000
Góp vốn cổ phần			
Cty TNHH HCL	Công ty liên kết	0	40.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Công ty con	256.200.000.000	0
Phải thu khác			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	521.071.650	9.629.563.168
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Công ty con	0	81.740.000.000
Thu tiền khoản phải thu khác			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	0	2.000.000.000
Lãi vay			
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	0	164.383.011
Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	527.523.288	1.434.263.832
Trả tiền lãi vay			
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	0	208.983.555
Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	527.523.288	1.434.263.832
c/ Số dư với các bên liên quan	Mối quan hệ	Đến 31/3/2026	Đến 31/12/2025
Người mua trả tiền trước			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	155.423.709.173	139.089.133.992
Phải thu người mua			
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	54.315.000	0
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI	Công ty con	39.678.000	101.450.649
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	63.227.551.793	67.091.993.793
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Công ty con	25.577.706.872	43.179.536.759

Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes Cty TNHH HCL	Công ty con của công ty liên kết Công ty liên kết	69.307.632 6.502.493.561	42.787.632 6.502.493.561
Phải trả người bán			
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	5.662.118.169	4.856.265.839
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina	Công ty liên kết	1.131.248.676	1.131.248.676
11			
Cho vay			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	5.500.000.000	0
Góp vốn cổ phần			
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	8.990.000.000	8.990.000.000
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng BGI	Công ty con	18.396.000.000	18.396.000.000
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	296.000.000.000	296.000.000.000
Cty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Công ty liên kết	2.730.000.000	2.730.000.000
Cty TNHH HCL	Công ty liên kết	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Công ty con	256.200.000.000	0
Phải thu khác			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	735.006.775.459	734.485.703.809
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Công ty con	0	81.740.000.000
Phải trả gốc vay			
Hoàng Trọng Đức	Người nội bộ	23.888.000.000	48.888.000.000

Đơn vị tính: VND

Tổng cộng toàn

DN

31.252.775.664

20.677.589.143

10.575.186.521

1.054.124.091

142.833.812.765

1.413.457.452.102

1.556.291.264.867

314.226.762.138

195.874.123.697

510.100.885.835

IX. Những thông tin khác

4. Thông tin báo cáo bộ phận

a/ Thông tin báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu

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

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

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

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Lập, ngày 3 tháng 04 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức