



Số: 159 /VC7-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận
sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý
2/2026 so với cùng kỳ năm trước

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 24 tháng 07 năm 2026

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI

Mã chứng khoán: VC7

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng Quý 2/2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI xin giải trình
chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 so với cùng kỳ năm trước như
sau:

1. Kết quả biến động lợi nhuận

- Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 2/2025: 11.169.054.237 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 2/2026: (2.329.218.611) đồng.
- Chênh lệch giảm: 13.498.272.848 đồng, vượt mức 10% theo quy định.

2. Nguyên nhân chênh lệch chủ yếu

- Doanh thu thuần Quý 2/2026 đạt 50,64 tỷ đồng, giảm 40,84 tỷ đồng (khoảng 44,6%) so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do khối lượng nghiệm thu, bàn giao tại một số công trình xây dựng trong kỳ thấp hơn cùng kỳ năm trước, dẫn đến doanh thu và lợi nhuận ghi nhận giảm.
- Lợi nhuận gộp giảm từ 17,62 tỷ đồng xuống 2,61 tỷ đồng, phản ánh số lượng công trình đủ điều kiện ghi nhận doanh thu trong kỳ giảm và cơ cấu doanh thu thay đổi so với cùng kỳ.
- Trong Quý 2/2026, Công ty tiếp tục triển khai nhiều công trình xây dựng. Chi phí liên quan đến các công trình chưa đủ điều kiện nghiệm thu, ghi nhận doanh thu được tập hợp theo quy định kế toán, trong khi chi phí quản lý vẫn phát sinh trong kỳ, ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh.
- So với Quý 2/2025, kết quả kinh doanh của Công ty chuyển từ lãi sang lỗ chủ yếu do doanh thu và lợi nhuận ghi nhận trong Quý 2 giảm mạnh vì khối lượng nghiệm thu, bàn giao công trình thấp hơn; đồng thời Công ty vẫn phát sinh các chi phí quản lý và các chi phí phục vụ triển khai các công trình đang thi công. Do đó, lợi nhuận sau thuế Quý 2/2026 chuyển từ lãi sang lỗ.

3. Kết luận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 của Công ty giảm trên 10% và chuyển từ lãi sang lỗ so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động xây lắp giảm vì khối lượng nghiệm thu, bàn giao công trình trong kỳ thấp hơn cùng kỳ; đồng thời Công ty vẫn phát sinh các chi phí phục vụ triển khai công trình. Trong các kỳ tiếp theo, khi các công trình đang thi công hoàn thành và đáp ứng điều kiện nghiệm thu, bàn giao theo quy định, kết quả kinh doanh của Công ty dự kiến sẽ được cải thiện.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Anh Tú



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 2 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 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		244.786.346.694	489.818.785.017
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.720.944.539	23.974.714.749
1. Tiền	111	VI.1	3.720.944.539	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		203.034.184.155	457.716.579.840
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	139.166.958.365	155.072.974.665
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		14.658.957.844	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	64.198.608.601	320.095.334.377
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(14.990.340.655)	(17.818.851.428)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	VI.5	0	0
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	31.621.009.294	8.127.490.428
1. Hàng tồn kho	141		31.621.009.294	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 phẩm một lần ngắn hạn	152		0	0
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		0	0
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		910.208.706	0
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.14	27.842.014	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		882.366.692	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

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	VI.15	0	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.338.347.265.437	1.083.682.525.264
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		8.567.161.953	9.550.281.345
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	8.567.161.953	9.550.281.345
- Nguyên giá	222		27.045.652.530	27.045.652.530
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18.478.490.577)	(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 đến giai đoạn trưởng thành	232		0	0
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	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 phẩm một lần dài hạn	237		0	0
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		0	0
IV. Bất động sản đầu tư	240	VI.13	33.175.109.238	34.300.238.028
- Nguyên giá	241		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(23.081.330.540)	(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	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	616.374.574.246	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		(6.241.425.754)	(6.814.414.109)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		0	0

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài 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 thuê 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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.583.133.612.131	1.573.501.310.281
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		539.272.451.710	530.056.646.800
I. Nợ ngắn hạn	310		418.712.104.952	430.373.059.042
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.17	53.871.331.258	63.198.959.568
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		157.674.849.213	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	22.519.519	3.452.988.034
5. Phải trả người lao động	315		1.628.998.572	2.083.171.441
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.20	14.016.851.884	9.633.815.537
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		0	0
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		0	0
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		0	0
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.21	1.999.926.664	30.492.742.056
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	VI.16	172.664.301.707	155.868.680.914
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	VI.25	0	0
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		16.833.326.135	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		120.560.346.758	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 dài hạn	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		48.731.138.000	2.369.179.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	VI.16	25.273.600.000	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		1.043.861.160.421	1.043.444.663.481

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
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
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		72.456.346.649	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		416.496.940	23.994.571.709
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.583.133.612.131	1.573.501.310.281

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Lập, ngày 23 tháng 07 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Kỳ kế toán từ ngày 1/4/2026 đến ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã chỉ tiêu		Thuyết minh		Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
						Năm nay	Năm trước		
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		VII.1		50.641.877.109	91.482.769.141	81.894.652.773	125.334.493.180
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				50.641.877.109	91.482.769.141	81.894.652.773	125.334.493.180
4.	Giá vốn hàng bán	11		VII.3		48.034.978.516	73.866.981.980	68.712.567.659	96.838.765.671
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20				2.606.898.593	17.615.787.161	13.182.085.114	28.495.727.509
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21				0	0	0	0
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22		VII.5		98.742.031	52.584.366	242.871.062	61.255.164
8.	Chi phí tài chính	23		VII.6		(75.841.814)	2.225.413.500	5.979.006.581	3.631.473.598
	- Trong đó: Chi phí đi vay	24				3.507.165.742	2.069.940.719	6.551.994.936	3.503.527.210
9.	Chi phí bán hàng	25		VII.9		242.902.049	774.947.438	332.397.652	924.171.271
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		VII.9		4.255.454.792	704.774.500	5.802.021.735	7.243.125.728
11.	Lợi nhuận thuần từ HĐKD (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30				(1.716.874.403)	13.963.236.089	1.311.530.208	16.758.212.076
12.	Thu nhập khác	31		VII.7		203	397.228.943	1.023.385.168	417.228.943
13.	Chi phí khác	32		VII.8		5.054.729	2.342.246.823	1.199.056.047	2.342.246.823
14.	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40				(5.054.526)	(1.945.017.880)	(175.670.879)	(1.925.017.880)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50				(1.721.928.929)	12.018.218.209	1.135.859.329	14.833.194.196
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		VII.11		607.289.682	849.163.972	719.362.389	1.058.423.911
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				(2.329.218.611)	11.169.054.237	416.496.940	13.774.770.285

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Hoàng Trọng Đức

Lập, ngày 23 tháng 07 năm 2026
Chủ tịch Hội đồng quản trị



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp) (*)
Kỳ kế toán từ ngày 1/4/2026 đến ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 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		1.135.859.329	14.833.194.196
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.108.248.182	2.111.696.987
- Các khoản dự phòng	03		(3.401.499.128)	(508.367.612)
- 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		(242.871.062)	(61.255.164)
- Chi phí đi vay	06		6.551.994.936	3.503.527.210
- 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		6.151.732.257	19.878.795.617
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		256.628.539.766	(88.723.834.418)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(23.493.518.866)	(3.872.956.412)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		18.424.243.535	2.789.681.050
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(27.842.014)	0
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	0
- Chi phí đi vay đã trả	14		(6.551.994.936)	(3.358.890.648)
- 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		(239.000.000)	(297.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		249.892.937.935	(73.584.204.811)
			0	0
			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		242.871.062	55.688.342
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(261.457.128.938)	55.688.342
				0

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				0
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		83.163.896.048	157.738.551.852
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(91.853.475.255)	(86.745.789.336)
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		(8.689.579.207)	70.992.762.516
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(20.253.770.210)	(2.535.753.953)
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		3.720.944.539	1.833.091.280

Lập biểu



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung

Lập, ngày 23 tháng 07 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị

ℓ



Hoàng Trọng Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 1/4/2026 đến ngày 30/6/2026

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: Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, phường Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh của Công ty là: 960.908.700.000 VND. Tương đương 96.090.870 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

2. Lĩnh vực kinh doanh.

Xây dựng, kinh doanh bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh.

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

Nhận thầu xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, 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 Lâm 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 Đồng 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 30/6/2026 là 32

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

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

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

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 xuyên

- 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 phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả 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	3-6

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 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
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 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 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 khế 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 phân 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 hóa, 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 hóa (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

Chi tiêu	Cuối quý	Đầu năm
- Tiền mặt	362.486.947	138.924.527
- Tiền gửi không kỳ hạn	3.358.457.592	7.835.790.222
- Tiền đang chuyển	0	0
- Tương đương tiền	0	16.000.000.000
Cộng	3.720.944.539	23.974.714.749

(*)

- Thuyết minh chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng chiếm từ 10%

+ Tiền gửi ngân hàng BIDV	2.416.604
+ Tiền gửi ngân hàng VCB	454.350.768
+ Tiền gửi ngân hàng Vietinbank	426.479.004
+ Tiền gửi ngân hàng TPBank	2.473.889.128
+ Tiền gửi ngân hàng SHB	1.322.088

- Thuyết minh chi tiết về nội dung, kỳ hạn, số dư của từng khoản được phân loại là t

(*) 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

Chi 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						
- Ngắn 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

Cuối quý

Đầu năm

Chi tiêu	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:	283.586.000.000	(5.778.170.762)	277.807.829.238	27.386.000.000	(6.490.676.959)	20.895.323.041
+ Công ty cổ phần VLXD BGI	18.396.000.000	(4.109.505.362)	14.286.494.638	18.396.000.000	(4.751.423.029)	13.644.576.971
+ Công ty TNHH BDS Việt Yên	256.200.000.000	0	256.200.000.000	0	0	0
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI	8.990.000.000	(1.668.665.400)	7.321.334.600	8.990.000.000	(1.739.253.930)	7.250.746.070
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:	338.730.000.000	(163.254.992)	338.566.745.008	338.730.000.000	(23.737.150)	338.706.262.850
+ Công ty cổ phần Tập đoàn IUC	296.000.000.000	0	296.000.000.000	296.000.000.000	0	296.000.000.000

+ Công ty TNHH HCL	40.000.000.000	(138.861.441)	39.861.138.559	40.000.000.000	0	40.000.000.000
+ Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	2.730.000.000	(24.393.551)	2.705.606.449	2.730.000.000	(23.737.150)	2.706.262.850
- Đầu tư vào đơn vị khác:	300.000.000	(300.000.000)	0	300.000.000	(300.000.000)	0
+ Công ty CP XL và trang trí nội thất VN	300.000.000	(300.000.000)	0	300.000.000	(300.000.000)	0
Cộng	622.616.000.000	(6.241.425.754)	616.374.574.246	366.416.000.000	(6.814.414.109)	359.601.585.891

Đến thời điểm 30/6/2026, 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 30/6/2026, 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 30/6/2026, 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 30/6/2026, 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 30/6/2026, 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 30/6/2026, 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 phát sinh giao dịch thanh toán với công ty này.

Tại thời điểm 30/6/2026, 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 sổ.

3. Phải thu của khách hàng

Chi tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	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	131.600.407.188	(6.462.631.823)	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 XD TMDV Thê Thao Lan Anh	842.075.000	(842.075.000)	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)
+ Công ty đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam	2.265.679.461	0	2.106.749.048	0
+ Công ty cổ phần tập đoàn IUC	67.363.109.793	0	67.091.993.793	0
+ Công ty TNHH BDS Việt Yên	33.636.357.788	0	43.179.536.759	0
+ Công ty CP dịch vụ lắp đặt, vận hành và bảo dưỡng công trình đầu khi biến PTSC	14.025.658.962	0	14.025.658.962	0
- Các khoản Phải thu khách hàng khác	7.566.551.177	(7.043.630.427)	13.759.434.919	(7.043.630.427)

Cộng

- 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
- + Công ty cổ phần xây dựng BGI
- + Công ty cổ phần VLXD BGI
- + Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes
- + Công ty TNHH BDS Việt Yên

Cộng

4. Phải thu khác

Chỉ tiêu

- a) Ngắn hạn
- Phải thu khác.
- + Đỗ Hoàng Tùng (1)
- + Các đối tượng khác
- + Đội thi công công trình
- + Công ty cổ phần BDS Sài Đồng (2)
- + Công ty TNHH Bất Động Sản Việt Yên (5)
- + Tiền tiết kiệm thế chấp, cầm cố thế chấp
- + Công ty cổ phần tập đoàn IUC (3)
- + Các đối tượng khác
- b) Dài hạn
- Công ty cổ phần tập đoàn IUC (4)

Cộng

139.166.958.365	(13.506.262.250)
Cuối quý	
67.363.109.793	
130.839.413	
95.580.340	
106.671.664	
33.636.357.788	
101.332.558.998	

Cuối quý	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
64.198.608.601	(1.484.078.405)	
64.198.608.601	(1.484.078.405)	
5.283.925.579	0	
129.104.131	0	
0	0	
0	0	
0	0	
0	0	
57.301.500.486	0	
1.484.078.405	(1.484.078.405)	
680.230.420.000	0	
680.230.420.000		
744.429.028.601	(1.484.078.405)	

155.072.974.665	(14.106.262.250)
Đầu năm	
67.091.993.793	0
101.450.649	
42.787.632	0
67.236.232.074	

Đầu năm	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
320.095.334.377	(3.712.589.178)	
320.095.334.377	(3.712.589.178)	
5.900.041.267	0	
24.420.123	0	
1.717.485.566	(1.717.485.566)	
174.460.000.000	0	
81.740.000.000	0	
3.000.000	0	
54.255.283.809	0	
1.995.103.612	(1.995.103.612)	
680.230.420.000	0	
680.230.420.000		
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/HĐHTDT 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 CTR11, 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 Chính trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/3/2026, Công ty đã góp 240.050.840.000 đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2021.

- Hợp đồng hợp tác số 1207/2023/HĐHT/BGI-IUC ngày 12/7/2023 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI với Công ty CP Tập đoàn IUC, thực hiện Dự án có sử dụng đất Khu đô thị phía Đông đường Thủy Dương - Thuận An, thuộc khu E - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế. Đến thời điểm 31/3/2026, 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 67/2025/CV-BGI ngày 14/4/2025 của Công ty CP Tập đoàn BGI về việc thay mặt Công ty CP Bất động sản Sài Đồng nộp trực tiếp phần vốn góp tăng thêm vào Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên.

6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Trích lập	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi
+ Công ty CP xây dựng thương mại dịch vụ Lan Anh	842.075.000	842.075.000	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	15.026.654.655	14.990.340.655	36.314.000	17.818.851.428
				36.314.000

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:	31.621.009.294		8.127.490.428	
Cộng	31.621.009.294	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	267.104.394	0	716.014.998	0	983.119.392
Số dư cuối năm	5.742.744.471	0	12.399.644.520	336.101.586	18.478.490.577
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	7.612.475.265	0	954.686.688	0	8.567.161.953
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 8.567.161.953 VND					
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.098.252.794 VND					

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
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		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
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND					
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 516.767.278 VND					
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác;					

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối quý
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	56.256.439.778	0	0	56.256.439.778
- Nhà	56.256.439.778	0	0	56.256.439.778
Giá trị hao mòn lũy kế	(21.956.201.750)	(1.125.128.790)	0	(23.081.330.540)

- Nhà	(21.956.201.750)	(1.125.128.790)	0	(23.081.330.540)
Giá trị còn lại	34.300.238.028	(1.125.128.790)	0	33.175.109.238
- Nhà	34.300.238.028	(1.125.128.790)	0	33.175.109.238

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 33.175.109.238 VND

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm 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) Ngân hạn
- Các khoản khác

Cộng

Cuối quý	Đầu năm
27.842.014	0
27.842.014	0
27.842.014	0

16. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục

a) Vay ngắn hạn	Cuối quý	Đầu năm
- Vay ngân hàng	172.664.301.707	155.868.680.914
b) Vay dài hạn	172.664.301.707	155.868.680.914
- Vay ngân hàng	25.273.600.000	50.758.800.000
- Vay cá nhân	1.455.600.000	1.870.800.000
	23.818.000.000	48.888.000.000
Cộng	197.937.901.707	206.627.480.914

- c) Các khoản vay từ các bên liên quan
- Hoàng Trọng Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Cuối quý	Đầu năm
23.888.000.000	48.888.000.000

17. Phải trả người bán

- a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn
- Chỉ tiết cho từng đối tượng có số dư lớn;
 - + Công ty cổ phần xây dựng BGI
 - + Tcy 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 Bảo
 - + Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Vĩnh An
 - Phải trả cho các đối tượng khác

Cộng

- b) Phải trả người bán dài hạn
- Chỉ 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

18. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Khoản mục

- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận
- Thuyết minh về thời hạn trả cổ tức hoặc lợi nhuận bằng tiền, tài sản phi tiền tệ cho các cổ tức, chủ sở hữu,...
 - Các khoản cổ tức, lợi nhuận đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu...

0

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

- a) Phải nộp (chỉ tiết theo từng loại thuế)
- Ngắn hạn

Cuối quý	Đầu năm
43.870.805.732	53.721.813.546
7.248.782.076	4.856.265.839
19.998.686.120	11.857.482.975
13.903.040.487	21.744.336.124
0	496.258.902
0	6.307.424.106
2.720.297.049	8.460.045.600
10.000.525.526	9.477.146.022
53.871.331.258	63.198.959.568

Cuối quý	Đầu năm
1.253.618.879	1.253.618.879
1.131.248.676	1.131.248.676
16.801.517.849	16.801.517.849
16.801.517.849	16.801.517.849

Cuối quý	Đầu năm
7.248.782.076	4.856.265.839
1.131.248.676	1.131.248.676
8.380.030.752	5.987.514.515

Cuối quý	Đầu năm
...	...

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

- 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

2.379.016.459	0	2.379.016.459	0
999.221.807	0	999.221.807	0
31.302.664	235.392.027	244.175.172	22.519.519
43.447.104	0	43.447.104	0
3.452.988.034	235.392.027	3.665.860.542	22.519.519

20. Chi phí phải trả

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

Cộng

Cuối quý	Đầu năm
0	0
14.016.851.884	9.633.815.537
14.016.851.884	9.633.815.537

- b) Dài hạn
- Các khoản khác

Cộng

29.754.090.909	29.754.090.909
29.754.090.909	29.754.090.909

21. Phải trả khác

- a) Ngắn hạn
- Kinh phí công đoàn;
- Bảo hiểm xã hội;
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.
- Kinh phí bảo trì dự án 136 HTM
- Công ty CP đô thị Nam Sơn Invest (*)
- Các đối tượng khác
- Nhận ký quỹ kỳ cước

Cộng

Cuối quý	Đầu năm
0	0
355.042.974	337.966.949
90.108.583	0
1.554.775.107	30.154.775.107
1.033.304.241	1.033.304.241
0	28.600.000.000
485.156.866	485.156.866
36.314.000	36.314.000
1.999.926.664	30.492.742.056

- b) Dài hạn
- Các khoản phải trả, phải nộp khác
- Công ty CP ARCHI Viên Nam (**)
- Công ty CP đô thị Nam Sơn Invest (*)
- Nhận ký quỹ, ký cước dài hạn

Cộng

48.731.138.000	2.369.179.000
48.200.000.000	2.000.000.000
2.000.000.000	2.000.000.000
46.200.000.000	0
531.138.000	369.179.000
48.731.138.000	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/HĐĐT 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. Tỉ 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/TTLD/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				416.496.940		416.496.940
Số dư cuối năm nay	960.908.700.000	2.774.961.158	7.724.293.614	72.456.346.649	(3.141.000)	1.043.861.160.421

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

Cộng

Cuối quỹ	Đầu năm
960.905.560.000	960.905.560.000
3.140.000	3.140.000
960.908.700.000	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

Năm nay	Năm trước
960.908.700.000	960.908.700.000
960.908.700.000	960.908.700.000

d) Cổ phiếu

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

Cuối quỹ	Đầu năm
96.090.870	96.090.870
96.090.870	96.090.870
96.090.870	96.090.870
314	314
314	314

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
+ Cổ phiếu phổ thông

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

96.090.556
96.090.556

Đơn vị tính: VND

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

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

Khoản mục	Đến 30/6/2026	Đến 30/6/2025
- Doanh thu bán hàng	81.894.652.773	125.334.493.180
Cộng	81.894.652.773	125.334.493.180

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

+ Công ty cổ phần tập đoàn IUC	25.044.440.420	42.842.631.249
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI	119.362.115	115.875.691
+ Công ty TNHH BĐS Việt Yên	37.387.390.857	0
+ Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes	58.280.093	55.173.474
+ Công ty cổ phần VLXD BGI	87.195.985	83.952.333
Cộng	62.696.669.470	43.097.632.747

c) Trường hợp doanh nghiệp có phát sinh doanh thu từ giao dịch bán căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự thì phải thuyết minh trên

3. Giá vốn hàng bán

Khoản mục	Đến 30/6/2026	Đến 30/6/2025
- Giá vốn hàng bán	68.712.567.659	96.838.765.671
Cộng	68.712.567.659	96.838.765.671

5. Doanh thu hoạt động tài chính

Khoản mục	Đến 30/6/2026	Đến 30/6/2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	242.871.062	61.255.164
Cộng	242.871.062	61.255.164

6. Chi phí tài chính

Khoản mục	Đến 30/6/2026	Đến 30/6/2025
- Lãi tiền vay;	6.551.994.936	3.503.527.210
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(572.988.355)	127.946.388
Cộng	5.979.006.581	3.631.473.598

7. Thu nhập khác

Khoản mục	Đến 30/6/2026	Đến 30/6/2025
- Các khoản khác.	1.023.385.168	417.228.943

Cộng	417.228.943
Đến 30/6/2025	2.342.246.823
Đến 30/6/2025	7.879.439.728
	4.228.919.942
	401.784.834
	44.239.366
	986.568.197
	364.174.746
	4.928.707
	1.848.823.936
	924.171.271
	924.171.271
	(636.314.000)
	(636.314.000)

Đến 30/6/2025	82.424.732.860
	4.668.056.328
	2.111.696.987
	403.683.029
	1.414.491.163
	0
	91.022.660.367

Đến 30/6/2025	14.833.194.196
	(9.541.074.643)
	352.585.235
	9.893.659.878

Cộng	1.023.385.168
Đến 30/6/2026	1.199.056.047
Đến 30/6/2026	8.630.532.508
	4.573.070.500
	478.085.527
	139.236.034
	983.119.392
	222.972.944
	5.661.468
	2.228.386.643
	332.397.652
	332.397.652
	(2.828.510.773)
	(2.828.510.773)

Đến 30/6/2026	72.624.530.421
	4.303.369.768
	2.108.248.182
	689.366.497
	2.299.534.806
	0
	82.025.049.674

Đến 30/6/2026	1.135.859.329
	1.893.550.378
	1.893.550.378
	0

Cộng

8. Chi phí khác

Khoản mục

- Các khoản khác.

Cộng

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

Khoản mục

a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

+ Chi phí nhân viên quản lý

+ Chi phí vật liệu quản lý

+ Chi phí vật liệu văn phòng

+ Chi phí khấu hao TSCĐ

+ Thuế, phí, lệ phí

+ Chi phí dịch vụ mua ngoài

+ Chi phí bằng tiền khác

b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ

+ Chi phí bằng tiền khác

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

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

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.

- Chi phí dự phòng phải trả và chi phí phải trả

Cộng

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	3.029.409.707	5.292.119.553
Trong đó:	0	0
* Lợi nhuận Xây lắp + khác	-567.402.236	0
* Lợi nhuận Hợp tác KD	3.596.811.943	5.292.119.553
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	719.362.389	1.058.423.911
tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	719.362.389	1.058.423.911
Thu nhập HĐQT, BGD, BKS, KTT	Đến 30/6/2026	Đến 30/6/2025
Hoàng Trọng Đức - Chủ tịch HĐQT	492.000.000	496.377.678
Bùi Việt Anh - UV HĐQT - Tổng giám đốc đến 09/06/2026	88.000.000	57.000.000
Hoàng Anh Tú - UV HĐQT - Phó Tổng giám đốc	420.000.000	451.121.803
Phí Mạnh Hậu - UV HĐQT	239.022.154	240.111.513
Nguyễn Ngọc Minh - UV HĐQT độc lập	37.000.000	34.500.000
Nguyễn Đức Hùng - Phó Tổng giám đốc	337.000.000	360.872.313
Thân Huy Toàn - Phó Tổng Giám đốc	225.000.000	291.709.447
Phạm Văn Vũ - Giám đốc Tài chính	28.863.636	47.523.810
Trần Quang Trung - Kế toán trưởng	210.000.000	213.409.362
Nguyễn Doãn Dũng - Trưởng Ban kiểm soát	21.000.000	21.000.000
Nguyễn Hùng Cường - Thành viên Ban Kiểm soát đến 09/06/2026	10.600.000	12.000.000
Nguyễn Thế Đồng - Thành viên Ban Kiểm soát đến 09/06/2026	220.600.000	225.932.146
Phạm Như Hải - Thành viên Ban Kiểm soát từ 09/06/2026	1.400.000	0
Bùi Minh Tiến - Thành viên Ban Kiểm soát từ 09/06/2026	1.400.000	0
Cộng	2.331.885.790	2.451.558.072

Lãi cơ bản trên cổ phiếu
 Lãi cơ bản trên cổ phiếu không tính 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.

VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Đơn vị tính: VND

- IX. Những thông tin khác**
- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:**
 - Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**
 Ban lãnh đạo Công ty khẳng định rằng, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài

chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm/quý tài chính.

3. Thông tin về các bên liên quan

a/ Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan

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

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 đến 09/06/2026
 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 đến 09/06/2026

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
 Công ty TNHH HCL

Thu tiền Bán hàng/ Dịch vụ

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

Mua hàng/ Dịch vụ

Mối quan hệ

Công ty con
 Công ty con
 Công ty liên kết
 Công ty con
 Công ty con của công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty liên kết
 Công ty con
 Công ty con của công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty liên kết
 Công ty con
 Công ty con của công ty liên kết
 Công ty liên kết

Đến 31/12/2025

242.682.380
 176.586.701
 85.490.446.353
 178.618.266.341
 118.477.365
 6.020.827.371
 265.953.032
 116.278.771
 83.280.374.699
 149.728.190.891
 87.055.401
 0

Đến 30/6/2026

119.362.115
 87.195.985
 25.044.440.420
 37.387.390.857
 58.280.093
 0
 0
 101.450.649
 36.248.889.893
 49.921.561.096
 0
 6.502.493.561

Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	3.604.181.701	8.292.299.676
Trả tiền Mua hàng/ Dịch vụ	Công ty con	1.500.000.000	29.263.894.833
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Người nội bộ	0	181.000.000
Tạm ứng	Người nội bộ	0	35.432.776.890
Nguyễn Đức Hùng	Người nội bộ	0	397.645.730
Hoàn tạm ứng	Công ty liên kết	5.500.000.000	0
Nguyễn Đức Hùng	Người nội bộ	0	111.253.000.000
Nguyễn Thế Đồng	Công ty con	0	12.020.000.000
Cho vay	Người nội bộ	25.070.000.000	62.365.000.000
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	0	40.000.000.000
Vay	Công ty con	256.200.000.000	0
Hoàng Trọng Đức	Công ty liên kết	3.046.216.677	9.629.563.168
Trả gốc vay	Công ty con	0	81.740.000.000
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty liên kết	0	2.000.000.000
Hoàng Trọng Đức	Công ty con	824.633.973	164.383.011
Góp vốn cổ phần	Người nội bộ	0	1.434.263.832
Cty TNHH HCL	Công ty con	0	208.983.555
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Người nội bộ	824.633.973	1.434.263.832
Phải thu khác	Mối quan hệ	Đến 30/6/2026	Đến 31/12/2025
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty liên kết	148.556.214.848	139.089.133.992
Thu tiền khoản phải thu khác	Công ty con	130.839.413	0
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	Công ty con	95.580.340	101.450.649
Lãi vay	Công ty liên kết	67.363.109.793	67.091.993.793
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	33.636.357.788	43.179.536.759
Hoàng Trọng Đức			
Trả tiền lãi vay			
Công ty cổ phần xây dựng BGI			
Hoàng Trọng Đức			
c/ Số dư với các bên liên quan			
Người mua trả tiền trước			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC			
Phải thu người mua			
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 Cty TNHH HCL	Công ty con của công ty liên kết Công ty liên kết	106.671.664 0	42.787.632 6.502.493.561
Phải trả người bán			
Công ty cổ phần xây dựng BGI	Công ty con	7.248.782.076	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	737.531.920.486	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	23.818.000.000	48.888.000.000

Đơn vị tính: VND

IX. Những thông tin khác

4. Thông tin báo cáo bộ phận

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

Chi tiêu	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	81.894.652.773
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-
3. Giá vốn bán hàng bộ phận	68.712.567.659
4. Lợi nhuận gộp của bộ phận	13.182.085.114
5. Chi phí khấu hao và chi phí phân bổ	2.108.248.182
6. Tổng chi phí phát sinh để mua tài sản	-
7. Tài sản bộ phận	147.734.120.318
8. Tài sản không phân bổ	1.435.399.491.813
Tổng tài sản	1.583.133.612.131
9. Nợ phải trả bộ phận	322.849.705.777
10. Nợ phải trả không phân bổ	216.422.745.933
Tổng nợ phải trả	539.272.451.710

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 23 tháng 07 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hoàng Trọng Đức