

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025**



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

---

## MỤC LỤC

### NỘI DUNG

### TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 37

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên của Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

**Ban Tổng giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Tổng giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

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

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**



**Hoàng Anh Tú**

**Phó Tổng giám đốc**

(Theo giấy ủy quyền số 123/2025/UQ-BGI ngày 21/7/2025)

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025



Số: 2808.02 -25/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO SOÁT XÉT**  
**THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25/8/2025, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(tiếp theo)

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

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

Kết luận của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



**Nguyễn Thị Hồng Vân**

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc kiểm toán

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

Thay mặt và đại diện cho

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



Mẫu số B 01a - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>432.702.827.695</b>	<b>341.999.909.996</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.833.091.280</b>	<b>4.368.845.233</b>
1. Tiền	111	V.1.	1.833.091.280	4.368.845.233
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>417.381.655.813</b>	<b>328.011.552.922</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	100.077.965.671	87.681.981.628
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	294.925.577	298.943.579
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	335.427.615.993	259.085.793.143
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6.	(18.418.851.428)	(19.055.165.428)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>13.474.660.583</b>	<b>9.601.704.171</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	13.474.660.583	9.601.704.171
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.420.019</b>	<b>17.807.670</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	13.420.019	17.807.670
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.050.025.189.107</b>	<b>1.052.264.832.482</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>680.230.420.000</b>	<b>680.230.420.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	680.230.420.000	680.230.420.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.533.400.737</b>	<b>11.519.968.934</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	10.533.400.737	11.519.968.934
- Nguyên giá	222		27.045.652.530	27.045.652.530
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.512.251.793)	(15.525.683.596)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	-
- Nguyên giá	228		516.767.278	516.767.278
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(516.767.278)	(516.767.278)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10.	<b>35.425.366.818</b>	<b>36.550.495.608</b>
- Nguyên giá	231		56.256.439.778	56.256.439.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.831.072.960)	(19.705.944.170)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2.	<b>323.836.001.552</b>	<b>323.963.947.940</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		27.386.000.000	27.386.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		298.730.000.000	298.730.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		711.075.000	711.075.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.991.073.448)	(2.863.127.060)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.482.728.016.802</b>	<b>1.394.264.742.478</b>

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

Mẫu số B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025	01/01/2025
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>449.503.154.745</b>	<b>367.481.509.669</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>357.311.774.987</b>	<b>315.774.787.511</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	33.184.444.100	55.057.148.574
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	165.569.337.719	137.324.724.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	430.694.712	961.290.252
4. Phải trả người lao động	314		1.689.697.925	1.778.076.552
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	383.239.155	2.299.503.337
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15.	33.771.230.635	33.625.017.608
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.	105.044.804.606	74.526.842.090
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		17.238.326.135	10.202.185.098
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>92.191.379.758</b>	<b>51.706.722.158</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11.	16.801.517.849	16.801.517.849
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14.	29.754.090.909	29.754.090.909
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.15.	2.459.771.000	2.449.913.400
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.	43.176.000.000	2.701.200.000
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.033.224.862.057</b>	<b>1.026.783.232.809</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17.</b>	<b>1.033.224.862.057</b>	<b>1.026.783.232.809</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		960.908.700.000	960.908.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		960.908.700.000	960.908.700.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.774.961.158	2.774.961.158
3. Cổ phiếu quỹ	415		(3.141.000)	(3.141.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.724.293.614	7.724.293.614
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.820.048.285	55.378.419.037
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		48.045.278.000	45.270.316.792
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		13.774.770.285	10.108.102.245
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.482.728.016.802</b>	<b>1.394.264.742.478</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Trần Quang Trung

Kế toán trưởng

Trần Quang Trung

Phó Tổng giám đốc

Hoàng Anh Tú

(Theo giấy ủy quyền số 123/2025/UQ-BGI  
ngày 21/7/2025)

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



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	125.334.493.180	56.224.639.190
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		125.334.493.180	56.224.639.190
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	96.838.765.671	38.158.431.032
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		28.495.727.509	18.066.208.158
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	61.255.164	100.309.323
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	3.631.473.598	2.671.982.869
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.503.527.210	2.688.523.465
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	924.171.271	545.953.252
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	7.243.125.728	10.245.234.012
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		16.758.212.076	4.703.347.348
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	417.228.943	48.000
12. Chi phí khác	32	VI.6.	2.342.246.823	48.279.284
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(1.925.017.880)	(48.231.284)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.833.194.196	4.655.116.064
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	1.058.423.911	1.307.095.479
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		13.774.770.285	3.348.020.585

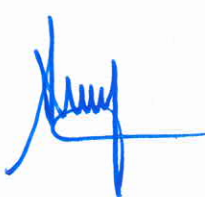
Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc


Trần Quang Trung

Trần Quang Trung

Hoàng Anh Tú

(Theo giấy ủy quyền số 123/2025/UQ-BGI ngày 21/7/2025)

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

Mẫu số B 03a - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.833.194.196	4.655.116.064
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.111.696.987	2.133.907.350
- Các khoản dự phòng	03		(508.367.612)	3.129.737.816
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(61.255.164)	(100.309.323)
- Chi phí lãi vay	06		3.503.527.210	2.688.523.465
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19.878.795.617	12.506.975.372
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(88.723.834.418)	(43.071.002.875)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.872.956.412)	3.627.803.211
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.789.681.050	(9.786.781.111)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.358.890.648)	(2.723.782.390)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(297.000.000)	(108.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(73.584.204.811)	(39.555.287.793)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		55.688.342	99.771.208
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		55.688.342	99.771.208
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		157.738.551.852	32.256.743.563
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(86.745.789.336)	(33.353.158.371)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		70.992.762.516	(1.096.414.808)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(2.535.753.953)	(40.551.931.393)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.368.845.233	45.220.374.141
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	1.833.091.280	4.668.442.748

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Phó Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Quang Trung

Trần Quang Trung

Hoàng Anh Tú

(Theo giấy ủy quyền số 123/2025/UQ-BGI ngày 21/7/2025)

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

*Danh sách các công ty con:*

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	Tiểu KCN làng nghề Dạ Lê, Phường Thanh Thủy, Thành phố Huế	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	70,92%	70,92%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)*

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

**Danh sách Công ty liên kết:**

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Tập đoàn IUC	Tầng 3, tòa Vinaconex7, số 61, đường Nguyễn Văn Giáp, Phường Từ Liêm, TP Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	39,47%	39,47%
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Tiểu khu 3, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ	Kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**7. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên tại ngày 30/6/2025 là 28 người (tại ngày 31/12/2024 là 25 người).

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

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

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

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

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

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

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



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

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

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5) cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**2. Ước tính kế toán**

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

**3. Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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



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

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

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 giữa niên độ được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

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

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

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

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

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao (năm)**

Nhà cửa vật kiến trúc

25

Phương tiện vận tải

06

Thiết bị, dụng cụ quản lý

03 - 06

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

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

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)***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.

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

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

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

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

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

**10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

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

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

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



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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

Chi phí phải trả của Công ty là khoản chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu 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.

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

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do công ty phát hành và được mua lại bởi chính công ty phát hành. Giá trị cổ phiếu quỹ được phản ánh theo giá thực tế mua lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua lại và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá mua lại của cổ phiếu quỹ được ghi nhận vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

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 sẽ được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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:



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)*

- 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 tiền lãi**

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

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

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

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

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****Các nghĩa vụ về thuế****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**Thuế khác**

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

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ****1. Tiền**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	28.237.541	48.739.840
Tiền gửi ngân hàng	1.695.611.498	4.320.105.393
Tiền đang chuyển	109.242.241	-
<b>Cộng</b>	<b>1.833.091.280</b>	<b>4.368.845.233</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	27.386.000.000	(2.256.819.735)	-	27.386.000.000	(2.131.142.022)	-
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI (1)	18.396.000.000	(262.426.326)	-	18.396.000.000	-	-
Công ty CP Xây dựng BGI (2)	8.990.000.000	(1.994.393.409)	-	8.990.000.000	(2.131.142.022)	-
Đầu tư vào công ty liên kết	298.730.000.000	(23.178.713)	-	298.730.000.000	(20.910.038)	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (3)	296.000.000.000	-	-	296.000.000.000	-	-
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill (4)	2.730.000.000	(23.178.713)	-	2.730.000.000	(20.910.038)	-
Đầu tư vào đơn vị khác	711.075.000	(711.075.000)	-	711.075.000	(711.075.000)	-
Công ty CP Xây lắp và Trang trí nội thất Việt Nam	300.000.000	(300.000.000)	-	300.000.000	(300.000.000)	-
Công ty CP Tư vấn Handic	411.075.000	(411.075.000)	-	411.075.000	(411.075.000)	-
Cộng	326.827.075.000	(2.991.073.448)	-	326.827.075.000	(2.863.127.060)	-

(1) Trong kỳ, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI không thay đổi. Tại ngày 30/6/2025, Công ty đã đầu tư 18.396.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 70,92%. Trong kỳ, Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng với công ty này.

(2) Trong kỳ, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty CP Xây dựng BGI không thay đổi. Tại ngày 30/6/2025, Công ty đã đầu tư 8.990.000.000 đồng, tỷ lệ quyền biểu quyết là 89,90%. Trong kỳ, Công ty phát sinh giao dịch mua hàng, cho thuê văn phòng, trả gốc và lãi vay với công ty này.

(3) Tại ngày 30/6/2025, Công ty đã đầu tư 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 với công ty này.

(4) Tại ngày 30/6/2025, Công ty đã đầu tư 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.

Tại thời điểm 30/6/2025, tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch trên thị trường hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



Mẫu số B 09a - DN

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

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

**3. Phải thu của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh	2.042.075.000	(2.042.075.000)	2.642.075.000	(2.642.075.000)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	7.846.969.361	-	7.846.969.361	-
Công ty CP Dịch vụ lắp đặt, Vận hành và Bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	14.054.789.926	-	14.054.789.926	-
Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	(5.620.556.823)	5.620.556.823	(5.620.556.823)
Công ty CP Tập đoàn IUC	62.235.707.956	-	47.034.028.808	-
Các đối tượng khác	8.277.866.605	(7.043.630.427)	10.483.561.710	(7.079.944.427)
<b>Cộng</b>	<b>100.077.965.671</b>	<b>(14.706.262.250)</b>	<b>87.681.981.628</b>	<b>(15.342.576.250)</b>

**b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Lego Anh Bảo	50.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư Việt Đạt	121.522.226	-	121.522.226	-
Công ty TNHH Plan Add Việt Nam	110.000.000	-	110.000.000	-
Các đối tượng khác	13.403.351	-	67.421.353	-
<b>Cộng</b>	<b>294.925.577</b>	<b>-</b>	<b>298.943.579</b>	<b>-</b>

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>Tạm ứng</b>	<b>335.427.615.993</b>	<b>(3.712.589.178)</b>	<b>259.085.793.143</b>	<b>(3.712.589.178)</b>
Nguyễn Đức Hùng	21.785.548.360	-	36.610.458.157	-
Nguyễn Đức Hùng	-	-	35.251.776.890	-
Đỗ Hoàng Tùng (1)	21.341.141.857	-	517.500.000	-
Các đối tượng khác	444.406.503	-	841.181.267	-



Mẫu số B 09a - DN

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

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

<b>Phải thu khác</b>	<b>310.777.572.282</b>	<b>(3.712.589.178)</b>	<b>219.578.309.819</b>	<b>(3.712.589.178)</b>
Tổng cục kỹ thuật - Bộ Công an	1.717.485.566	(1.717.485.566)	1.717.485.566	(1.717.485.566)
Công ty CP Bất động sản Sài Đồng (2)	174.460.000.000	-	169.240.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên (3)	81.740.000.000	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn IUC (4)	50.859.416.282	-	46.625.720.641	-
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	5.566.822	-	-	-
Các đối tượng khác	1.995.103.612	(1.995.103.612)	1.995.103.612	(1.995.103.612)
<b>Ký cược, ký quỹ</b>	<b>2.864.495.351</b>	<b>-</b>	<b>2.897.025.167</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (5)	345.842.124	-	381.371.940	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng (6)	2.515.653.227	-	2.515.653.227	-
Các đối tượng khác	3.000.000	-	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>680.230.420.000</b>	<b>-</b>	<b>680.230.420.000</b>	<b>-</b>
Phải thu khác	680.230.420.000	-	680.230.420.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn IUC (4)	680.230.420.000	-	680.230.420.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.015.658.035.993</b>	<b>(3.712.589.178)</b>	<b>939.316.213.143</b>	<b>(3.712.589.178)</b>

**c) Phải thu khác là các bên liên quan: chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**

(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. Đến thời điểm 05/8/2025, ông Đỗ Hoàng Tùng đã hoàn ứng 13.430.000.000 đồng.

(2) Khoản ủy thác đầu tư vào "Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện 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 góp vốn đầu tư vào "Dự án Khu đô thị mới Thị trấn Bích Động, huyện 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.

(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 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 ngày 30/6/2025, Công ty đã góp 240.050.840.000 đồng thực hiện Dự án theo Thỏa thuận liên danh dự thầu trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2021.

- Hợp đồng hợp tác số 1207/2023/HĐHT/BGI-IUC ngày 12/7/2023 để 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 ngày 30/6/2025, Công ty đã góp 480.179.580.000 đồng thực hiện Dự án theo Hợp đồng hợp tác trên từ nguồn Vốn Điều lệ tăng thêm trong năm 2023.

- Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư tính đến ngày 30/6/2025.



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

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

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

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

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

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

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>14.742.576.250</b>	<b>36.314.000</b>	<b>15.342.576.250</b>	-
Công ty CP Xây dựng	2.042.075.000	-	2.642.075.000	-
thương mại dịch vụ				
thể thao Lan Anh				
Công ty TNHH Đầu tư	2.537.228.181	-	2.537.228.181	-
Cam Lâm				
Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	-	2.127.840.000	-
Công ty CP Tập đoàn	5.620.556.823	-	5.620.556.823	-
Nam Mê Kông				
Các đối tượng khác	2.414.876.246	36.314.000	2.414.876.246	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>3.712.589.178</b>	-	<b>3.712.589.178</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>18.455.165.428</b>	<b>36.314.000</b>	<b>19.055.165.428</b>	-

7. Hàng tồn kho

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	13.474.660.583	-	9.601.704.171	-
<b>Cộng</b>	<b>13.474.660.583</b>	-	<b>9.601.704.171</b>	-

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Văn phòng POLYCO, Cải tạo hồ Kim Liên và chi phí dở dang tại một số công trình khác.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2025		13.355.219.736	13.354.331.208	336.101.586	27.045.652.530	
Số dư ngày 30/6/2025		13.355.219.736	13.354.331.208	336.101.586	27.045.652.530	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2025		4.941.431.289	10.251.599.526	332.652.781	15.525.683.596	
Khấu hao trong kỳ		267.104.394	716.014.998	3.448.805	986.568.197	
Số dư ngày 30/6/2025		5.208.535.683	10.967.614.524	336.101.586	16.512.251.793	
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025		8.413.788.447	3.102.731.682	3.448.805	11.519.968.934	
Tại ngày 30/6/2025		8.146.684.053	2.386.716.684	-	10.533.400.737	

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

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/6/2025 là 10.533.400.737 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 11.516.520.129 VND). Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 của TSCĐ hữu hình thế chấp cho khoản vay của ông Phạm Văn Vũ - Giám đốc tài chính tập đoàn và ông Hoàng Xuân Trường - Tổng Giám đốc Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 8.146.684.053 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 8.413.788.447 VND).

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thương hiệu Vinaconex	Phần mềm máy tính và Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 30/6/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Số dư ngày 30/6/2025	450.000.000	66.767.278	516.767.278
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 30/6/2025	-	-	-

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

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

Đơn vị tính: VND

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2025
Nguyên giá				
Nhà	56.256.439.778	-	-	56.256.439.778
Giá trị hao mòn lũy kế				
Nhà	19.705.944.170	1.125.128.790	-	20.831.072.960
Giá trị còn lại				
Nhà	36.550.495.608	-	-	35.425.366.818

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

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 là 35.425.366.818 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 36.550.495.608 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng. Trong đó, giá trị còn lại tại ngày 30/6/2025 của bất động sản đầu tư thế chấp cho khoản vay của Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI là 1.943.075.202 VND (Tại ngày 31/12/2024 là 2.001.077.448 VND).

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.



Mẫu số B 09a - DN

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

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

**11. Phải trả người bán**

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>33.184.444.100</b>	<b>33.184.444.100</b>	<b>55.057.148.574</b>	<b>55.057.148.574</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	12.007.986.258	12.007.986.258	25.164.477.022	25.164.477.022
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Trivico Hà Nội	1.001.044.323	1.001.044.323	-	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Visicons	1.494.416.500	1.494.416.500	1.494.416.500	1.494.416.500
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	10.351.988.449	10.351.988.449	19.815.899.165	19.815.899.165
Các đối tượng khác	8.329.008.570	8.329.008.570	8.582.355.887	8.582.355.887
<b>b) Dài hạn</b>	<b>16.801.517.849</b>	<b>16.801.517.849</b>	<b>16.801.517.849</b>	<b>16.801.517.849</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển công nghệ Vina A1	1.253.618.879	1.253.618.879	1.253.618.879	1.253.618.879
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	1.131.248.676	1.131.248.676	1.131.248.676	1.131.248.676
Công ty TNHH Phú An Thép	1.371.005.900	1.371.005.900	1.371.005.900	1.371.005.900
Các đối tượng khác	13.045.644.394	13.045.644.394	13.045.644.394	13.045.644.394
<b>Cộng</b>	<b>49.985.961.949</b>	<b>49.985.961.949</b>	<b>71.858.666.423</b>	<b>71.858.666.423</b>

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2

**12. Người mua trả tiền trước**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Phùng Thị Hằng	-	230.024.500
Công ty TNHH Berjaya - Handico12	9.004.364.365	9.004.364.365
Công ty CP Tập đoàn IUC	136.012.220.554	128.090.335.135
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	20.552.752.800	-
<b>Cộng</b>	<b>165.569.337.719</b>	<b>137.324.724.000</b>

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2

Mẫu số B 09a - DN

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2025
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế GTGT đầu ra	961.290.252	1.222.212.558	1.796.700.284	386.802.526
Thuế TNCN	-	286.669.025	242.776.839	43.892.186
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	43.447.104	43.447.104	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>961.290.252</b>	<b>1.555.328.687</b>	<b>2.085.924.227</b>	<b>430.694.712</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế TNDN	13.420.019	-	-	13.420.019
Thuế TNCN	4.387.651	4.387.651	-	-
<b>Cộng</b>	<b>17.807.670</b>	<b>4.387.651</b>	<b>-</b>	<b>13.420.019</b>

**14. Chi phí phải trả**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>383.239.155</b>	<b>2.299.503.337</b>
Chi phí lãi vay phải trả	99.314.921	74.460.826
Trích trước chi phí công trình Trạm thu phí Bến Lức	283.924.234	2.225.042.511
<b>b) Dài hạn</b>	<b>29.754.090.909</b>	<b>29.754.090.909</b>
Trích trước chi phí xây dựng dự án Chung cư tại 136 Hồ Tùng Mậu và chi phí phải trả khác	29.754.090.909	29.754.090.909
<b>Cộng</b>	<b>30.137.330.064</b>	<b>32.053.594.246</b>

**15. Phải trả khác**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>33.771.230.635</b>	<b>33.625.017.608</b>
Kinh phí công đoàn	323.728.069	304.249.445
Bảo hiểm xã hội	74.344.448	67.392.512
Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.336.844.118	33.217.061.651
Kinh phí bảo trì dự án 136 Hồ Tùng Mậu	1.033.304.241	1.033.304.241
Công ty CP Đô thị Nam Sơn Invest (1)	28.600.000.000	28.600.000.000
Hán Thành Công (2)	3.015.000.000	3.015.000.000
Các đối tượng khác	688.539.877	568.757.410
Nhận ký quỹ, ký cược	36.314.000	36.314.000



Mẫu số B 09a - DN

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

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

<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.459.771.000</b>	<b>2.449.913.400</b>
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP ARCHI Viên Nam (3)	2.000.000.000	2.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	459.771.000	449.913.400
Lưu Thị Thủy	105.600.000	105.600.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Lighthomes	-	84.142.400
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ VH Land	94.000.000	-
Các đối tượng khác	260.171.000	260.171.000
<b>Cộng</b>	<b>36.231.001.635</b>	<b>36.074.931.008</b>

**c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số VIII.2**

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

16. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Trong kỳ				Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
	30/6/2025	01/01/2025			
a) <i>Vay ngắn hạn</i>					
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (1)	105.044.804.606	105.044.804.606	86.483.551.852	55.965.589.336	74.526.842.090
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Vạn Phúc Hà Nội (2)	16.175.321.996	16.175.321.996	4.341.014.295	4.963.157.674	16.797.465.375
Công ty CP Xây dựng BGI (3)	88.869.482.610	88.869.482.610	82.142.537.557	38.982.431.662	45.709.376.715
	-	-	-	12.020.000.000	12.020.000.000
b) <i>Vay dài hạn</i>					
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (4)	43.176.000.000	43.176.000.000	71.255.000.000	30.780.200.000	2.701.200.000
Vay cá nhân	2.286.000.000	2.286.000.000	-	415.200.000	2.701.200.000
Hoàng Trọng Đức (5)	40.890.000.000	40.890.000.000	71.255.000.000	30.365.000.000	-
Tổng cộng	148.220.804.606	148.220.804.606	157.738.551.852	86.745.789.336	77.228.042.090

c) *Vay với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VIII.2*

(1) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 221.1/24/5446715/HM/VCBHB-BGI ký ngày 23/9/2024 được đính kèm theo Hợp đồng tín dụng số 221/24/5446715/CTD/VCBHB-BGI ký cùng ngày. Hạn mức cho vay không vượt quá 20.000.000.000 đồng với thời hạn duy trì hạn mức cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 10 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên Giấy nhận nợ. Lãi suất quy định theo từng lần vay. Tài sản đảm bảo của khoản vay gồm (i) 01 xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX570 theo hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 26/3/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Phương tiện vận tải số 69.1/2021/HĐTC/VCBHB-BGIGROUP ngày 24/6/2021; (ii) Quyền sở hữu Công trình xây dựng Dịch vụ thương mại - Tầng 2, tòa nhà 2A, Khu nhà ở để bán 136 Hồ Tùng Mậu theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 34.1/22/5446715/HĐTC-BGIGROUP ngày 19/5/2022 và (iii) Quyền tài sản, quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng số 02/2021/HĐTTTC/IUC-BGI ký tháng 8/2021 giữa Công ty CP Tập đoàn IUC và Công ty CP Tập đoàn BGI.



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B 09a - DN

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

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

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

(5) Khoản vay cá nhân theo hợp đồng vay số 01/2025/HĐVV ngày 15/4/2025, lãi suất 5%/năm, thời hạn vay 36 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	46.870.625.070	1.010.551.145.228
Lãi trong năm trước	-	-	-	10.108.102.245	10.108.102.245
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.600.308.278)	(1.600.308.278)
Số dư tại ngày 31/12/2024	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	55.378.419.037	1.019.058.939.195
Lãi trong kỳ này	-	-	-	13.774.770.285	13.774.770.285
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(7.333.141.037)	(7.333.141.037)
Số dư tại ngày 30/6/2025	960.908.700.000	2.774.961.158	(3.141.000)	61.820.048.285	1.025.500.568.443

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	960.908.700.000	960.908.700.000
Cộng	960.908.700.000	960.908.700.000



Mẫu số B 09a - DN

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

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	960.908.700.000	960.908.700.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	960.908.700.000	960.908.700.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**d) Cổ phiếu**

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.090.870	96.090.870
- Cổ phiếu phổ thông	96.090.870	96.090.870
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	314	314
- Cổ phiếu phổ thông	314	314
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	96.090.556	96.090.556
- Cổ phiếu phổ thông	96.090.556	96.090.556
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ Cổ phiếu		

**e) Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 12/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua mức cổ tức dự kiến 5% (trả bằng cổ phiếu).

Ngày 04/7/2025, tại Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty số 14/2025/NQ-HĐQT thì Hội đồng quản trị quyết định triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua ngày 24/6/2025: Tỷ lệ thực hiện: 5%/số lượng cổ phiếu đang lưu hành; Số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 4.804.527 cổ phiếu (tương đương 48.045.270.000 đồng).

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 16/2025/NQ-HĐQT ngày 07/8/2025, về việc thay đổi hình thức chi trả cổ tức năm 2024 từ hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức sang hình thức chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt: 5%.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 14/8/2025 và Thông báo số 143/2025/TB-BGI ngày 14/8/2025 thì ngày đăng ký cuối cùng thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua việc thay đổi hình thức trả cổ tức năm 2024 là ngày 08/9/2025.

**f) Các quỹ của Công ty**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2025	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	30/6/2025
Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	-	-	7.724.293.614
<b>Cộng</b>	<b>7.724.293.614</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.724.293.614</b>

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Mẫu số B 09a - DN

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

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

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	97.711.966.476	34.369.859.045
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.837.734.437	3.409.045.181
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	23.784.792.267	18.445.734.964
<b>Cộng</b>	<b>125.334.493.180</b>	<b>56.224.639.190</b>

**b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2****2. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	78.869.825.249	26.743.898.845
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.383.321.565	1.269.377.957
Giá vốn từ hợp tác đầu tư	16.585.618.857	10.145.154.230
<b>Cộng</b>	<b>96.838.765.671</b>	<b>38.158.431.032</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
<b>a) Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	61.255.164	100.309.323
<b>Cộng</b>	<b>61.255.164</b>	<b>100.309.323</b>

**b) Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2****4. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
<b>a) Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	3.503.527.210	2.688.523.465
Dự phòng đầu tư tài chính	264.695.001	2.345.262
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(136.748.613)	(18.885.858)
<b>Cộng</b>	<b>3.631.473.598</b>	<b>2.671.982.869</b>

**b) Chi phí tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)

**5. Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Thu hộ chi hộ lắp đặt PCCC	20.000.000	
Phí ủy thác đầu tư	397.222.222	-
Thu nhập khác	6.721	48.000
<b>Cộng</b>	<b>417.228.943</b>	<b>48.000</b>

**6. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp	-	21.879.284
Phí ủy thác đầu tư	2.342.222.222	-
Chi phí khác	24.601	26.400.000
<b>Cộng</b>	<b>2.342.246.823</b>	<b>48.279.284</b>

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>924.171.271</b>	<b>545.953.252</b>
Chi phí từ hợp tác đầu tư	924.171.271	545.953.252
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>7.879.439.728</b>	<b>10.845.234.012</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.228.919.942	3.333.195.176
Chi phí vật liệu quản lý	401.784.834	447.488.115
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	44.239.366	28.737.630
Chi phí khấu hao TSCĐ	986.568.197	1.008.778.560
Thuế, phí, lệ phí	364.174.746	115.249.446
Chi phí dự phòng	-	3.746.278.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.928.707	12.410.722
Chi phí bằng tiền khác	865.941.349	933.945.863
Chi phí từ hợp tác đầu tư	982.882.587	1.219.150.088
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(636.314.000)</b>	<b>(600.000.000)</b>
Hoàn nhập chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(636.314.000)	(600.000.000)

Mẫu số B 09a - DN

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

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

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	9.541.074.643	(1.880.361.330)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	352.585.235	3.734.298.766
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	(32.175.311)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	9.893.659.878	1.821.762.125
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
<b>Hoạt động hợp tác đầu tư</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	5.292.119.553	6.535.477.394
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	5.292.119.553	6.535.477.394
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.058.423.911	1.307.095.479
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.058.423.911</b>	<b>1.307.095.479</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	82.424.732.860	23.375.374.145
Chi phí nhân công	4.668.056.328	3.356.623.747
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.111.696.987	2.133.907.350
Chi phí dịch vụ mua ngoài	403.683.029	169.326.555
Chi phí bằng tiền khác	1.414.491.163	1.230.047.306
<b>Cộng</b>	<b>91.022.660.367</b>	<b>30.265.279.103</b>
<b>10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này của Công ty mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.		
<b>VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ</b>		
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	157.738.551.852	32.256.743.563
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	86.745.789.336	33.353.158.371



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo)***VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 12/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/6/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2025/NQ-HĐQT ngày 04/7/2025, Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ là 5%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền là 100:5 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách quyền nhận cổ tức sẽ được nhận thêm 5 cổ phiếu mới). Số cổ phiếu dự kiến phát hành là 4.804.527 cổ phiếu. Thời gian dự kiến phát hành: Trong năm 2025, sau khi có văn bản chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 16/2025/NQ-HĐQT ngày 07/8/2025, về việc thay đổi hình thức chi trả cổ tức năm 2024 từ hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức sang hình thức chi trả cổ tức bằng tiền mặt. Tỷ lệ thực hiện: 5% (tương đương 48.045.270.000 đồng).

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 14/8/2025 và Thông báo số 143/2025/TB-BGI ngày 14/8/2025 thì ngày đăng ký cuối cùng thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua việc thay đổi hình thức trả cổ tức năm 2024 là ngày 08/9/2025.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày 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 riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

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

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

**a) Danh sách các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	Công ty con
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	Công ty con
Công ty CP Tập đoàn IUC	Công ty liên kết
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư BGI Homes	Công ty con của Công ty CP Tập đoàn IUC
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	Ông Hoàng Trọng Đức là Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	Ông Bùi Việt Anh là Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Anh Tú	Thành viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc
Ông Phí Mạnh Hậu	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc
Ông Thân Huy Toàn	Phó Tổng giám đốc
Ông Phạm Văn Vũ	Giám đốc tài chính
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Thế Đồng	Thành viên Ban kiểm soát

Mẫu số B 09a - DN

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

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>93.730.417.932</b>	<b>33.716.293.866</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	42.842.631.249	33.611.446.447
Công ty CP Xây dựng BGI	115.875.691	66.452.590
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	83.952.333	38.394.829
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	50.632.785.185	-
Công ty CP Đầu tư BGI Homes	55.173.474	-
<b>Mua hàng và dịch vụ</b>	<b>5.624.834.922</b>	<b>18.857.613.062</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	5.624.834.922	18.857.613.062
<b>Tạm ứng</b>	<b>181.000.000</b>	<b>30.049.000.000</b>
Ông Nguyễn Đức Hùng	181.000.000	30.049.000.000
<b>Hoàn tạm ứng</b>	<b>35.830.422.620</b>	<b>1.004.421.360</b>
Ông Nguyễn Đức Hùng	35.432.776.890	1.004.421.360
Ông Nguyễn Thế Đồng	397.645.730	-
<b>Vay</b>	<b>71.255.000.000</b>	<b>-</b>
Ông Hoàng Trọng Đức	71.255.000.000	-
<b>Trả gốc vay</b>	<b>42.385.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	12.020.000.000	-
Ông Hoàng Trọng Đức	30.365.000.000	-
<b>Lãi vay</b>	<b>765.535.064</b>	<b>-</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	164.383.011	-
Ông Hoàng Trọng Đức	601.152.053	-

**c) Số dư với các bên liên quan**

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>62.396.801.141</b>	<b>47.058.225.338</b>
Công ty CP Vật liệu xây dựng BGI	-	24.196.530
Công ty CP Tập đoàn IUC	62.235.707.956	47.034.028.808
Công ty CP Xây dựng BGI	127.077.784	-
Công ty CP Đầu tư BGI Homes	34.015.401	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>-</b>	<b>35.649.422.620</b>
Ông Nguyễn Đức Hùng	-	35.251.776.890
Ông Nguyễn Thế Đồng	-	397.645.730
<b>Phải thu khác</b>	<b>812.829.836.282</b>	<b>726.856.140.641</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	731.089.836.282	726.856.140.641
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	81.740.000.000	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>156.564.973.354</b>	<b>128.090.335.135</b>
Công ty CP Tập đoàn IUC	136.012.220.554	128.090.335.135
Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên	20.552.752.800	-



Mẫu số B 09a - DN

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

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

<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>12.007.986.258</b>	<b>25.164.477.022</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	12.007.986.258	25.164.477.022
<b>Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>1.131.248.676</b>	<b>1.131.248.676</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina 11	1.131.248.676	1.131.248.676
<b>Phải trả khác</b>	<b>164.383.011</b>	<b>44.600.544</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	164.383.011	44.600.544
<b>Vay</b>	<b>40.890.000.000</b>	<b>12.020.000.000</b>
Công ty CP Xây dựng BGI	-	12.020.000.000
Ông Hoàng Trọng Đức	40.890.000.000	-

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

	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập Ban Tổng giám đốc	1.160.703.563	653.487.204
Thu nhập Thành viên HĐQT và các thành viên quản lý khác	1.031.922.364	608.322.486
Thu nhập của các thành viên Ban kiểm soát	258.932.146	45.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.451.558.073</b>	<b>1.306.809.690</b>
Chi tiết từng thành viên như sau:	<b>Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>		
<b>Thu nhập Ban Tổng giám đốc</b>		<b>1.160.703.563</b>	<b>653.487.204</b>
Ông Bùi Việt Anh	Tổng Giám đốc	57.000.000	30.000.000
Ông Hoàng Anh Tú	Phó Tổng giám đốc	451.121.803	315.558.204
Ông Nguyễn Đức Hùng	Phó Tổng giám đốc	360.872.313	267.929.000
Ông Thân Huy Toàn	Phó Tổng giám đốc	291.709.447	40.000.000
<b>Thu nhập Thành viên HĐQT và các thành viên quản lý khác</b>		<b>1.031.922.364</b>	<b>608.322.486</b>
<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>		
Ông Hoàng Trọng Đức	Chủ tịch HĐQT	496.377.678	339.385.200
Ông Phạm Văn Vũ	Giám đốc tài chính	47.523.810	29.285.714
Ông Trần Quang Trung	Kế toán trưởng	213.409.362	179.651.572
Ông Nguyễn Cao Quý	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 25/6/2024)	-	29.333.333
Ông Nguyễn Thành Công	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 25/6/2024)	-	29.333.333
Ông Phí Mạnh Hậu	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2024)	240.111.514	666.667
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 25/6/2024)	34.500.000	666.667

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

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

<b>Thu nhập của các thành viên Ban kiểm soát</b>		<b>258.932.146</b>	<b>45.000.000</b>
Ông Nguyễn Doãn Dũng	Trưởng ban kiểm soát	21.000.000	21.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên BKS	12.000.000	12.000.000
Ông Khúc Ngọc Thành	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 25/6/2024)	-	11.733.333
Ông Nguyễn Thế Đồng	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 25/6/2024)	225.932.146	266.667
<b>Cộng</b>		<b>2.451.558.073</b>	<b>1.306.809.690</b>

**3. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 của Công ty CP Tập đoàn BGI đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI**

Người lập



Trần Quang Trung

Kế toán trưởng



Trần Quang Trung



Phó Tổng giám đốc

Hoàng Anh Tú

(Theo giấy ủy quyền số 123/2025/ƯQ-BGI ngày 21/7/2025)





Số: 152/VC7-TCKT

V/v: Giải trình BCTC riêng  
Bán niên 2025

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI (Mã chứng khoán: VC7) xin trân trọng giải trình về chênh lệch kết quả kinh doanh giữa Báo cáo tài chính riêng bán niên 2024 và bán niên 2025 như sau:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN bán niên 2024: 3.348.020.585 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN bán niên 2025 (trước soát xét): 8.007.815.789 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN bán niên 2025 (sau soát xét): 13.774.770.285 đồng

**1. Giải trình Lợi nhuận sau thuế TNDN bán niên 2025 (trước soát xét) tăng hơn 10% so với cùng kỳ năm trước:**

Trong kỳ, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt trên 8 tỷ đồng, tăng 139,1% so với cùng kỳ năm trước (3,3 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu:

- Doanh thu thuần đạt 125,3 tỷ đồng, tăng 123% so với cùng kỳ, nhờ ghi nhận thêm nhiều doanh thu từ hoạt động thi công công trình, qua đó nâng lợi nhuận gộp lên 28,4 tỷ đồng, tăng 57%.
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 10,9 tỷ đồng, tăng 133,8% so với cùng kỳ.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm 248,6 triệu đồng, góp phần cải thiện lợi nhuận sau thuế.

Nhìn chung, lợi nhuận sau thuế tăng trưởng chủ yếu nhờ sự gia tăng mạnh mẽ của doanh thu và lợi nhuận gộp, trong khi các chi phí tài chính và chi phí quản lý tuy tăng theo quy mô hoạt động nhưng vẫn được bù đắp bởi hiệu quả kinh doanh.

**2. Giải trình Lợi nhuận sau thuế TNDN bán niên 2025 (sau soát xét) tăng hơn 5% so với trước soát xét:**

Sau soát xét của đơn vị kiểm toán, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2025 đạt 13,7 tỷ đồng, tăng 5,7 tỷ đồng so với số liệu doanh nghiệp tự lập (8 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu:

- Chi phí quản lý doanh nghiệp được điều chỉnh giảm 6,0 tỷ đồng do trong đó có khoản hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi hơn 5,9 tỷ đồng.

Điều chỉnh này làm cho lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng từ 10,9 tỷ đồng (trước soát xét) lên 16,7 tỷ đồng (sau soát xét), qua đó kéo theo tổng lợi nhuận kế toán trước thuế và lợi nhuận sau thuế tăng tương ứng.

*Trân trọng kính gửi.*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

*Hoàng Anh Tú*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

Số: 123 /2025/UQ-BGI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 21 tháng 7 năm 2025

## GIẤY ỦY QUYỀN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Căn cứ yêu cầu công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty,

### I. BÊN ỦY QUYỀN

Họ và tên: **Hoàng Trọng Đức**

CCCD: 017075000005

Ngày cấp: 18/12/2021

Nơi cấp: Cục cảnh sát

quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tập đoàn BGI.

### II. BÊN NHẬN ỦY QUYỀN

Họ và tên: **Hoàng Anh Tú**

GCMND: 017077007956

Ngày cấp: 10/07/2021

Nơi cấp: Cục cảnh sát

quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty cổ phần Tập đoàn BGI.

### III. NỘI DUNG ỦY QUYỀN

Ông Hoàng Trọng Đức ủy quyền cho Ông Hoàng Anh Tú thay mặt Người đại diện theo pháp luật, nhân danh Công ty cổ phần Tập đoàn BGI thực hiện các nội dung, công việc sau đây:

Ký các Báo cáo tài chính, văn bản giải trình, văn bản liên quan đến báo cáo tài chính.

### IV. THỜI HẠN ỦY QUYỀN

Việc ủy quyền này có giá trị kể từ ngày: 21/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

### V. CAM KẾT

Bên nhận ủy quyền cam kết thực hiện đúng nội dung và phạm vi được ủy quyền; chịu trách nhiệm trước pháp luật, HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn BGI trong phạm vi công việc được ủy quyền và báo cáo nội dung công việc đã triển khai với Chủ tịch HĐQT Công ty.

#### Nơi nhận:

- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Các bên liên quan;
- Lưu HCNSPC.

#### BÊN NHẬN ỦY QUYỀN



Hoàng Anh Tú

#### BÊN ỦY QUYỀN



Hoàng Trọng Đức