CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
DN: C=VN, S=Hà Nội, L=Quận Nam Từ Liêm, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100105743
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-27 09:58:38
Foxit Reader Version: 9.7.0

BGI GROUP
Best invest, best value

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

Số: 232 /VC7-TCKT
V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất Quý 3/2026 so với cùng kỳ năm trước

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 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 hợp nhất Quý 3/2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI xin giải trình biến động kết quả hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong Quý 3/2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:

1. Kết quả biến động lợi nhuận

- LNST thu nhập doanh nghiệp hợp nhất Quý 3/2025: 4.181.026.982 đồng.
- LNST thu nhập doanh nghiệp hợp nhất Quý 3/2026: 137.785.314.766 đồng.
- Vượt mức 10% theo quy định.

2. Nguyên nhân chênh lệch chủ yếu

- Lợi nhuận gộp hợp nhất tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tại Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên phát sinh với giá trị lớn trong kỳ, với doanh thu khoảng 457,40 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế khoảng 154,74 tỷ đồng.

- Bên cạnh đó, phạm vi hợp nhất có sự thay đổi do Công ty cổ phần xây dựng BGI không còn là công ty con, ảnh hưởng đến tính so sánh giữa số liệu Quý 3/2026 và cùng kỳ năm trước.

3. Kết luận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất Quý 3/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là doanh thu và lợi nhuận phát sinh từ hoạt động kinh doanh bất động sản tại Công ty TNHH Bất động sản Việt Yên, đồng thời kết quả kinh doanh hợp nhất chịu ảnh hưởng của việc thay đổi phạm vi hợp nhất khi Công ty cổ phần xây dựng BGI không còn là công ty con.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
BGI GROUP
MSDN: 0100105743

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Hoàng Trọng Đức

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu.

BGI
Best invest, best value

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3/2026

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

Mẫu số B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm (Trình bày lại)
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.788.795.362.253**	**620.471.427.033**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**12.570.167.191**	**33.028.039.034**
1. Tiền	111	VI.1	12.570.167.191	16.599.740.536
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	16.428.298.498
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	VI.2	**29.373.766.985**	**20.182.333.590**
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	123		29.373.766.985	20.182.333.590
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**348.246.864.507**	**522.420.550.931**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	133.838.587.491	188.836.995.680
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		24.464.243.333	6.704.356.871
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		0	0
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	VI.4	204.262.701.338	345.191.566.653
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(14.318.667.655)	(18.312.368.273)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	VI.5	0	0
IV. Hàng tồn kho	**140**	**VI.7**	**1.281.385.990.878**	**42.184.536.802**
1. Hàng tồn kho	141		1.281.385.990.878	42.184.536.802
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		0	0
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**117.218.572.692**	**2.655.966.676**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.14	114.756.933.195	260.177.337
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.461.639.497	2.395.789.339
3. Thuế và các khoản khác phải thu	163		0	0
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu C.Phủ	164		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	VI.15	0	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.199.767.222.043**	**1.114.992.631.192**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**722.593.616.000**	**680.356.420.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.3	0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm (Trình bày lại)
1	2	3	4	5
3. Phải thu dài hạn khác	215	VI.4	722.593.616.000	680.356.420.000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		0	0
II. Tài sản cố định	**220**		**72.380.560.588**	**34.793.670.043**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.9	36.284.313.488	34.793.670.043
- Nguyên giá	*222*		*73.469.016.714*	*76.699.834.381*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*223*		*(37.184.703.226)*	*(41.906.164.338)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	36.096.247.100	0
- Nguyên giá	*225*		*37.791.733.202*	*0*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*226*		*(1.695.486.102)*	*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 luỹ 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	
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**	**32.612.544.843**	**34.300.238.028**
- Nguyên giá	*241*		*56.256.439.778*	*56.256.439.778*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*242*		*(23.643.894.935)*	*(21.956.201.750)*
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**VI.8**	**545.680.274**	**4.591.212.994**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		545.680.274	4.591.212.994
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**VI.2**	**359.880.008.008**	**357.943.012.448**
1. Đầu tư vào công ty con	261		0	0
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		359.880.008.008	357.943.012.448
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		(300.000.000)	(300.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài	265		0	0
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**11.754.812.330**	**3.008.077.679**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.14	3.018.660.503	2.988.883.786
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		0	19.193.893
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài	273		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	274	VI.15	0	0

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm (Trình bày lại)
1	2	3	4	5
5. Lợi thế thương mại	279		8.736.151.827	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**2.988.562.584.296**	**1.735.464.058.225**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.652.414.737.149**	**661.796.372.733**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.545.943.909.040**	**555.102.419.975**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.17	171.484.680.971	95.569.283.500
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		323.956.497.304	163.833.153.185
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		48.045.270.000	0
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	VI.19	36.028.693.650	3.685.758.314
5. Phải trả người lao động	315		2.953.433.717	4.198.625.309
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.20	57.854.275.071	10.990.350.124
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		0	0
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.21	436.947.853.608	30.924.958.826
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	VI.16	452.019.878.584	228.827.964.582
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	VI.25	0	0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		16.653.326.135	17.072.326.135
13. Quỹ bình ổn giá	324		0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		0	0
II. Nợ dài hạn	**330**		**106.470.828.109**	**106.693.952.758**
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			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	VI.20	29.754.090.909	29.754.090.909
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		0	0
6. Phải trả dài hạn khác	338	VI.21	2.480.629.000	2.369.179.000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	VI.16	57.434.590.351	57.769.165.000
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		0	0
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		0	0
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		0	0
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343	VI.25	0	0
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.336.147.847.147**	**1.073.667.685.492**
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)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm (Trình bày lại)
1	2	3	4	5
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		125.552.637.037	93.389.788.016
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*36.499.030.278*	*67.737.602.714*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*89.053.606.759*	*25.652.185.302*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		239.190.396.338	8.873.083.704
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**2.988.562.584.296**	**1.735.464.058.225**

Lập ngày 27 tháng 10 năm 2026

Lập biểu	Kế Toán Trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Quang Trung	Trần Quang Trung	Hoàng Trọng Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI

VC7

Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 1/7/2026 đến ngày 30/9/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết Minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý n ày	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung c ấp dịch vụ	1	VII.1	**607.885.042.656**	**139.292.526.302**	**894.315.444.254**	**339.792.013.345**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VII.2	0	0	0	0
3. Doanh thu thu ần về bán h àng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		**607.885.042.656**	**139.292.526.302**	**894.315.444.254**	**339.792.013.345**
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	339.149.788.420	126.803.847.984	552.103.894.038	298.568.789.189
5. Lợi nhuận gộp về bán h àng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		**268.735.254.236**	**12.488.678.318**	**342.211.550.216**	**41.223.224.156**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu t ư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.4	(185.713.679)	4.703.143	1.468.084.120	510.647.660
8. Chi phí tài chính	23	VII.5	13.539.803.734	2.917.481.516	43.897.914.812	8.201.653.298
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		*13.539.803.734*	*2.917.481.516*	*43.897.914.812*	*8.201.653.298*
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8	79.007.580.450	1.006.282.018	97.198.469.782	1.930.453.289
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	5.698.201.838	5.175.355.017	18.137.856.631	15.276.326.031
11. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết	27		396.670.197	1.417.204.511	1.936.995.560	4.118.877.829
12. Lợi nhuận thuần từ HĐKD {30=20+21 + (22-23) -(25+26) +27}	30		**170.700.624.732**	**4.811.467.421**	**186.382.388.671**	**20.444.317.027**
13. Thu nhập khác	31	VII.6	4.572.636.574	6.563.785	6.563.592.658	440.546.178
14. Chi phí khác	32	VII.7	3.875.365.318	28.428.507	5.449.337.991	2.461.092.863
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**697.271.256**	**(21.864.722)**	**1.114.254.667**	**(2.020.546.685)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán tr ước thuế (50 = 30 + 40)	50		**171.397.895.988**	**4.789.602.699**	**187.496.643.338**	**18.423.770.342**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	32.855.332.256	617.189.051	37.062.418.326	1.780.529.558
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	757.248.966	(8.613.334)	0	0
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60		**137.785.314.766**	**4.181.026.982**	**150.434.225.012**	**16.643.240.784**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		*82.042.097.780*	*4.556.425.860*	*89.053.606.759*	*18.269.977.115*
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		*55.743.216.986*	*(375.398.878)*	*61.380.618.253*	*(1.626.736.331)*
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				927	190

Lập ngày 27 tháng 10 năm 2026

Lập biểu	Kế Toán Trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Quang Trung	Trần Quang Trung	Hoàng Trọng Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

VC7

Mẫu số B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC Ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)

Kỳ kế toán từ ngày 1/7/2026 đến ngày 30/9/2026

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		187.496.643.338	18.423.770.342
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		7.199.987.829	7.321.702.513
- Các khoản dự phòng	03		(3.790.585.773)	(1.347.389.000)
- 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		(3.405.079.680)	(4.629.525.489)
- Chi phí đi vay	06		43.897.914.812	8.201.653.298
- Các khoản điều chỉnh khác	07		0	0
				0
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***231.398.880.526***	***27.970.211.664***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		134.498.400.544	(93.740.334.907)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		192.427.673.405	(20.989.057.267)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		398.938.665.610	(10.073.408.376)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(114.411.432.876)	(3.135.466.762)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	0
- Chi phí đi vay đã trả	14		(43.897.914.812)	(8.366.036.309)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.337.889.612)	(460.188.486)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(419.000.000)	(378.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***793.197.382.785***	***(109.172.280.443)***
				0
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			0	0
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.165.298.756)	(3.642.874.452)
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		(17.765.808.219)	0
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.246.575	480.000.000
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(258.322.456.521)	0
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.990.000.000	411.075.000
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		1.468.084.120	675.030.671
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(266.745.232.801)***	***(2.076.768.781)***

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
				0
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	3.044.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		0	0
3. Tiền thu từ đi vay	33		778.641.950.450	343.364.616.242
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.500.171.406.660)	(235.191.023.860)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	(2.594.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(721.529.456.210)***	***108.623.592.382***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(195.077.306.226)**	**(2.625.456.842)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**207.647.473.417**	**16.556.791.348**
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**		**12.570.167.191**	**13.931.334.506**

Lập ngày 27 tháng 10 năm 2026

Lập biểu	Kế Toán Trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Quang Trung	Trần Quang Trung	Hoàng Trọng Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BGI
Tầng 3, tòa Vinaconex 7, số 61 đường Nguyễn Văn Giáp, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
VC7

Mẫu số B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC Ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 1/7/2026 đến ngày 30/9/2026

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 Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà
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 cấu 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 tập đoàn

- Tổng số các công ty con: 3
+ Số lượng các công ty con được hợp nhất: 3
+ Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0
- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn (các trường hợp mua thêm, thanh lý, thoái vốn tại các công ty con trong kỳ): Trong kỳ Công ty đã mua cổ phần của Công ty TNHH bất động sản Việt Yên với giá trị 256,2 tỷ đồng, tương đương 61% vốn điều lệ

- Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ	Quyền biểu quyết của Công
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 TNHH bất động sản Việt Yên	Tổ dân phố Hùng Lãm 3, phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	61,00%	61,00%

- Danh sách các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

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

- Danh sách các Công ty liên kết ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp
- Danh sách các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu: Không
- Danh sách các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất: Không
- Những sự kiện ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm báo cáo.

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 30/9/2026 là 32

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính 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 theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC Ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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 luỹ 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, bản 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 luỹ 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

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 lời từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

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

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 vậy 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 yêu 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 địch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động xây lắp

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

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

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

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

Khi kết quả

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu tiền lãi

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

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

24. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

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

25. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Chỉ tiêu		Cuối quý	Đầu năm
- Tiền mặt		5.609.701.280	138.924.527
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		6.960.465.911	16.460.816.009
- Tương đương tiền	(*)	0	16.428.298.498
Cộng		**12.570.167.191**	**33.028.039.034**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Chỉ tiêu	Cuối quý			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
b1) Ngắn hạn	29.373.766.985	29.373.766.985	0	20.182.333.590	20.182.333.590	0
- Tiền gửi có kỳ hạn	21.195.000.000	21.195.000.000	0	2.550.000.000	2.550.000.000	0
- Cho vay	8.178.766.985	8.178.766.985	0	17.632.333.590	17.632.333.590	0
Cộng	**29.373.766.985**	**29.373.766.985**	**0**	**20.182.333.590**	**20.182.333.590**	**0**

Chỉ tiêu	Cuối quý			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
- Đầu tư vào công ty con:	274.596.000.000	-3.413.315.448	271.182.684.552	27.386.000.000	-6.490.676.959	20.895.323.041
+ Công ty cổ phần VLXD BGI	*18.396.000.000*	*-3.413.315.448*	*14.982.684.552*	*18.396.000.000*	*-4.751.423.029*	*13.644.576.971*
+ Công ty TNHH BĐS Việt Yên	*256.200.000.000*	*0*	*256.200.000.000*			
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI	*0*	*0*	*0*	*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	-177.525.461	338.552.474.539	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*	*-152.794.534*	*39.847.205.466*	*40.000.000.000*	*0*	*40.000.000.000*
+ Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	*2.730.000.000*	*-24.730.927*	*2.705.269.073*	*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 XD và trang trí nội thất Việt Nam	*300.000.000*	*-300.000.000*	*0*	*300.000.000*	*-300.000.000*	*0*
- Loại trừ giao dịch nội bộ	-253.445.991.992	3.590.840.909	-249.855.151.083	-8.172.987.552	6.514.414.109	-1.658.573.443
Cộng	**360.180.008.008**	**-300.000.000**	**359.880.008.008**	**358.243.012.448**	**-300.000.000**	**357.943.012.448**

Đến thời điểm 30/9/2026, 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.

Kể từ ngày 20/07/2026, Công ty cổ phần xây dựng BGI không còn là công ty con của Công ty cổ phần tập đoàn BGI.

Đến thời điểm 30/9/2026, 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 30/9/2026, 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 30/9/2026, 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 30/9/2026, 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 30/9/2026, 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

Chỉ 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 trên tổng phải thu khách hàng	107.970.303.205	-5.620.556.823	141.313.539.746	-7.062.631.823
+Ngân hàng No&PTNT Việt Nam	*7.846.969.361*		*7.846.969.361*	
+ Cty CP XD TMDV Thể Thao Lan Anh	*0*	*0*	*1.442.075.000*	*-1.442.075.000*
+ Công ty cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông	*5.620.556.823*	*-5.620.556.823*	*5.620.556.823*	*-5.620.556.823*
+ TCTy đầu tư phát triển đường cao tốc Việt Nam	*2.265.679.461*		*2.106.749.048*	
+ Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*67.498.667.793*		*67.091.993.793*	
+ Công ty TNHH BĐS Việt Yên	*24.738.429.767*		*43.179.536.759*	
+ Công ty CP dịch vụ lắp đặt, vận hành và bảo dưỡng công trình dầu khí biển PTSC	*0*		*14.025.658.962*	
- các khoản Phải thu khách hàng khác	*25.868.284.286*	-7.334.032.427	47.523.455.934	-7.537.147.272
Cộng	**133.838.587.491**	**-12.954.589.250**	**188.836.995.680**	**-14.599.779.095**

	Cuối quý	Đầu năm
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	*67.498.667.793*	*67.091.993.793*
+ Công ty cổ phần VLXD BGI	*39.678.000*	*101.450.649*
+ Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes	*133.191.664*	*42.787.632*
+ Công ty TNHH BĐS Việt Yên	*24.738.429.767*	*0*
Cộng	**92.409.967.224**	**67.236.232.074**

4. Phải thu khác

Chi tiêu		Cuối quý		Đầu năm	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn		204.262.701.338	(1.364.078.405)	345.191.566.653	(3.712.589.178)
- Ký cược, ký quỹ;		30.000.000	0	0	0
- Phải thu khác		204.232.701.338	(1.364.078.405)	345.191.566.653	(3.712.589.178)
+ Đỗ Hoàng Tùng	*(1)*	*4.568.657.999*	*0*	*5.900.041.267*	*0*
+ Các đối tượng khác		*24.049.447.567*	*0*	*23.296.586.065*	*0*
+ Thu khác		*0*	*0*	*3.709.054.145*	*(1.717.485.566)*
+ Thu lãi cho vay		*0*	*0*	*(167.502.245)*	*0*
+ Công ty cổ phần BĐS Sài Đồng	*(2)*	*0*	*0*	*174.460.000.000*	*0*
+ Công ty TNHH Bất Động Sản Việt Yên	*(5)*	*0*	*0*	*81.740.000.000*	*0*
+ Tiền tiết kiệm thế chấp		*0*	*0*	*3.000.000*	*0*
+ Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*(3)*	*17.132.733.363*	*0*	*54.255.283.809*	*0*
+ Các đối tượng khác		*158.481.862.409*	*(1.364.078.405)*	*1.995.103.612*	*(1.995.103.612)*
b) Dài hạn		722.593.616.000	0	680.356.420.000	0
- Ký cược, ký quỹ;		2.363.196.000	0	126.000.000	0
- Công ty cổ phần tập đoàn IUC	(4)	720.230.420.000	0	680.230.420.000	0
Cộng		**926.856.317.338**	**(1.364.078.405)**	**1.025.547.986.653**	**(3.712.589.178)**

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

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

(3) Khoản phải thu về phân chia doanh thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT ngày 26/10/2020 với Công ty CP Tập đoàn IUC về hợp tác đầu tư dự án chỉnh trang Khu dân cư tại lô CTR11, CTR 12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - Đô thị mới An Vân Dương tại Thừa Thiên Huế.

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

- Thỏa thuận liên danh dự thầu ngày 20/5/2020 giữa Công ty CP Tập đoàn BGI (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng số 7) với Công ty CP Tập đoàn IUC và Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 26/10/2020 giữa 2 bên đã thống nhất phân công Công ty CP Tập đoàn IUC đại diện cho Liên danh, nhân danh và thay mặt cho Liên danh quyết định và thực hiện Dự án Chỉnh 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 30/09/2026, 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 30/09/2026, 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

Chi tiêu	Cuối quý			Đầu năm		
	Giá trị nợ gốc	Trích lập	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị nợ gốc	Trích lập	Giá trị có thể thu hồi
+ Công ty CP xây dựng thương mại dịch vụ thể thao Lan Anh	0	0	0	1.442.075.000	1.442.075.000	0
+ Nguyễn Hồng Quân	2.127.840.000	2.127.840.000	0	2.127.840.000	2.127.840.000	0
+ Công ty TNHH Đầu tư Cam Lâm	2.537.228.181	2.537.228.181	0	2.537.228.181	2.537.228.181	0
+ Công ty cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông	5.620.556.823	5.620.556.823	0	5.620.556.823	5.620.556.823	0
+ Các đối tượng khác	2.829.736.246	2.668.964.246	160.772.000	3.032.851.091	2.872.079.091	160.772.000
+ Phải thu khác	1.364.078.405	1.364.078.405	0	3.712.589.178	3.712.589.178	0
Cộng	**14.479.439.655**	**14.318.667.655**	**160.772.000**	**18.473.140.273**	**18.312.368.273**	**160.772.000**

7. Hàng tồn kho

Chi tiêu	Cuối quý		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu;	7.322.362.395		4.052.062.893	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang;	100.082.937.347		36.126.775.226	
- Thành phẩm;	1.173.980.691.136		0	
- Hàng gửi bán;	0		2.005.698.683	
Cộng	**1.281.385.990.878**	**0**	**42.184.536.802**	**0**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình "shophouse Thạch Bàn" và của các công trình khác.

8. Tài sản dở dang dài hạn

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
b) Xây dựng cơ bản dở dang		
- XDCB	545.680.274	18.703.704
Cộng	**545.680.274**	**18.703.704**

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	**14.719.110.155**	**25.162.325.277**	**34.818.973.452**	**1.999.425.497**	**76.699.834.381**
- Mua trong năm	0	1.303.046.750	0	0	1.303.046.750
- Đầu tư XDCB hoàn thành	5.238.772.936	0	0	0	5.238.772.936
- Tăng khác	0	0	1.862.804.545	82.111.700	1.944.916.245
- Thanh lý, nhượng bán	0	(10.957.753.598)	0	0	(10.957.753.598)
- Giảm khác	0	(759.800.000)	0	0	(759.800.000)
Số dư cuối năm	**19.957.883.091**	**14.747.818.429**	**36.681.777.997**	**2.081.537.197**	**73.469.016.714**
	0	0	0	0	0
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	**5.636.889.570**	**16.278.037.548**	**19.655.135.634**	**336.101.586**	**41.906.164.338**
- Khấu hao trong năm	723.766.851	1.684.389.800	2.717.684.297	0	5.125.840.948
- Tăng khác	0	191.466.757	106.851.571	82.111.700	380.430.028
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	0	0	0	0	0
- Thanh lý, nhượng bán	0	(9.697.565.388)	0	0	(9.697.565.388)
- Giảm khác	0	(530.166.700)	0	0	(530.166.700)
Số dư cuối năm	**6.360.656.421**	**7.926.162.017**	**22.479.671.502**	**418.213.286**	**37.184.703.226**
	0	0	0	0	0
Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu năm	**9.082.220.585**	**8.884.287.729**	**15.163.837.818**	**1.663.323.911**	**34.793.670.043**
- Tại ngày cuối năm	**13.597.226.670**	**6.821.656.412**	**14.202.106.495**	**1.663.323.911**	**36.284.313.488**

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	0	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
Số dư cuối năm	0	450.000.000	33.000.000	33.767.278	516.767.278
Giá trị 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

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tài sản cố định vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm						37.791.733.202
- Thuê tài chính trong năm	3.888.888.889	1.839.980.000	32.062.864.313			**37.791.733.202**
Số dư cuối năm	**3.888.888.889**	**1.839.980.000**	**32.062.864.313**	**0**	**0**	
Giá trị hao mòn lũy kế						0
Số dư đầu năm						1.695.486.102
- Khấu hao trong năm	158.564.813	41.399.551	1.495.521.738			**1.695.486.102**
Số dư cuối năm	**158.564.813**	**41.399.551**	**1.495.521.738**	**0**	**0**	
Giá trị còn lại						**0**
- Tại ngày đầu năm	0	0	0	0	0	
- Tại ngày cuối năm	**3.730.324.076**	**1.798.580.449**	**30.567.342.575**	**0**	**0**	**36.096.247.100**

** Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm;*

** Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm;*

** Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản;*

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	**56.256.439.778**	**0**	**0**	**56.256.439.778**
Nguyên giá	56.256.439.778	0	0	56.256.439.778
- Nhà	**-21.956.201.750**	**-1.687.693.185**	**0**	**-23.643.894.935**
Giá trị hao mòn lũy kế	-21.956.201.750	-1.687.693.185	0	-23.643.894.935
- Nhà				

Giá trị còn lại	**34.300.238.028**	**-1.687.693.185**	**0**	**32.612.544.843**
- Nhà	34.300.238.028	-1.687.693.185	0	32.612.544.843

14. Chi phí chờ phân bổ

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn	114.241.329.116	260.177.337
- Các khoản khác	114.241.329.116	260.177.337
b) Dài hạn	3.534.264.582	2.988.883.786
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn	3.534.264.582	2.988.883.786
Cộng	**117.775.593.698**	**3.249.061.123**

16. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Cuối quý		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	452.019.878.584	307.019.878.584	756.771.718.249	531.040.444.247	226.288.604.582	226.288.604.582
- Vay ngân hàng	382.003.655.584	237.003.655.584	628.713.988.249	466.032.937.247	219.322.604.582	219.322.604.582
- Vay cá nhân	70.016.223.000	70.016.223.000	128.057.730.000	65.007.507.000	6.966.000.000	6.966.000.000
b) Vay dài hạn	57.434.590.351	57.434.590.351	215.662.782.201	218.536.716.850	60.308.525.000	60.308.525.000
- Vay ngân hàng	33.681.590.351	33.681.590.351	215.662.782.201	193.401.716.850	11.420.525.000	11.420.525.000
- Vay cá nhân	23.753.000.000	23.753.000.000	0	25.135.000.000	48.888.000.000	48.888.000.000
Cộng	**509.454.468.935**	**364.454.468.935**	**972.434.500.450**	**749.577.161.097**	**286.597.129.582**	**286.597.129.582**

	Cuối quý	Đầu năm
c) Các khoản vay từ các bên liên quan		
Hoàng Trọng Đức - Chủ tịch Hội đồng quản trị	23.753.000.000	48.888.000.000

17. Phải trả người bán

Chỉ tiêu	Cuối quý	Đầu năm
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	29.982.321.292	53.721.813.546
- Chi tiết cho từng đối tượng có số dư lớn	*0*	*4.856.265.839*
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI	*19.692.405.314*	*11.857.482.975*
+ Tổng công ty cổ phần công trình Viettel	*8.903.040.487*	*21.744.336.124*
+ Công ty cổ phần Trivico E&C Việt Nam	*0*	*496.258.902*
+ Công ty TNHH tư vấn và xây dựng công nghiệp 26-3	*0*	*6.307.424.106*
+ Công ty cổ phần tập đoàn Kim Phúc Bảo	*1.386.875.491*	*8.460.045.600*
+ Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Vĩnh An		

- Phải trả cho các đối tượng khác	*141.502.359.679*	*41.847.469.954*
Cộng	**171.484.680.971**	**95.569.283.500**

b) Các khoản phải trả người bán dài hạn	Cuối quý	Đầu năm
+ Công ty CP ĐT XD và phát triển Công nghệ Vina A1	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
- Phải trả cho các đối tượng khác	14.416.650.294	14.416.650.294
Cộng	**16.801.517.849**	**16.801.517.849**

Cộng	Cuối quý	Đầu năm
d) Phải trả người bán là các bên liên quan	0	4.856.265.839
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI	1.131.248.676	1.131.248.676
+ Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina 11	**1.131.248.676**	**5.987.514.515**
Cộng		

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Chi tiêu	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối quý
a) Phải nộp	2.379.016.459	10.345.633.590	8.849.584.142	3.875.065.907
- Thuế GTGT hàng nội địa	1.210.416.102	36.343.055.937	5.544.701.366	32.004.388.132
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.878.649	798.128.678	701.767.716	149.239.611
- Thuế thu nhập cá nhân	43.447.104	92.459.760	135.906.864	0
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất, phi nông nghiệp	0	177.616.013	177.616.013	0
- Các loại thuế khác	**3.685.758.314**	**47.756.893.978**	**15.409.576.101**	**36.028.693.650**
Cộng				

20. Chi phí phải trả

Chi tiêu	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn	57.854.275.071	10.990.350.124
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn;	**57.854.275.071**	**10.990.350.124**
Cộng		
b) Dài hạn	29.754.090.909	29.754.090.909
- Các khoản khác	**29.754.090.909**	**29.754.090.909**
Cộng		

21. Phải trả khác

Chỉ tiêu	Cuối quý
a) Ngắn hạn	
- Kinh phí công đoàn;	506.339.740
- Bảo hiểm xã hội;	135.630.018
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	338.547.142.617
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	97.758.741.233
. Công ty CP đô thị Nam Sơn Invest (*)	*46.200.000.000*
. Các đối tượng khác	*51.558.741.233*
Cộng	**436.947.853.608**
b) Dài hạn (chi tiết từng khoản mục)	2.480.629.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.480.629.000
. Công ty CP ARCHI Viên Nam (**)	*2.000.000.000*
. Nhận ký quỹ, ký cược	*480.629.000*
	2.480.629.000

(*) Là khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty Cổ phần Đô thị Nam Sơn Invest theo hợp đồng ủy thác số 069/2021/HĐUT ngày 06/9/2021 để thực hiện Dự án đầu tư Khu 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 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 Bắ

(**) 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	Qũy đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cổ phiếu mua lại của chính mình
Số dư đầu năm trước	**960.908.700.000**	**2.774.961.158**	**7.724.293.614**	**75.070.743.751**	**(3.141.000)**
- Lãi trong năm trước				25.514.507.285	
- Giảm khác				(7.195.463.020)	
Số dư đầu năm nay	**960.908.700.000**	**2.774.961.158**	**7.724.293.614**	**93.389.788.016**	**(3.141.000)**
- Lãi trong năm nay				89.053.606.759	
- Giảm khác				(56.890.757.738)	
Số dư cuối năm nay	**960.908.700.000**	**2.774.961.158**	**7.724.293.614**	**125.552.637.037**	**(3.141.000)**

Đầu năm
737.492.096
28.725.497
0
30.158.741.233
28.600.000.000
1.558.741.233
30.924.958.826
2.369.179.000
2.369.179.000
2.000.000.000
369.179.000
2.369.179.000

đô thị mới Thị trấn
ı tư của dự án là mức
: Giang.)

Cộng
1.046.475.557.523
25.514.507.285
(7.195.463.020)
1.064.794.601.788
89.053.606.759
(56.890.757.738)
1.096.957.450.809

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Cuối quý	Đầu năm
- Vốn góp của các đối tượng khác	960.905.560.000	960.905.560.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ:	3.140.000	3.140.000
Cộng	**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	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	960.908.700.000	960.908.700.000
+ Vốn góp đầu năm	960.908.700.000	960.908.700.000
+ Vốn góp cuối năm		

d) Cổ phiếu	Cuối quý	Đầu năm
- 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	314	314
+ Cổ phiếu phổ thông	314	314
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	96.090.556	96.090.556
+ Cổ phiếu phổ thông	96.090.556	96.090.556

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp	Cuối quý	Đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	7.724.293.614	7.724.293.614

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể:

30. Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình.

Đơn vị tính: VND

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

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

Khoản mục	Đến 30/9/2026	Đến 30/9/2025
- Doanh thu hoạt động bán hàng	894.315.444.254	339.792.013.345
Cộng	**894.315.444.254**	**339.792.013.345**

b) Doanh thu đối với các bên liên quan	*137.756.666.952*	*66.710.380.321*
+ Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*0*	*165.252.964*
+ Công ty cổ phần xây dựng BGI	*40.259.679.726*	*84.527.656.481*
+ Công ty TNHH BĐS Việt Yên	*82.389.184*	*79.282.565*
+ Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes	*123.266.894*	*120.023.242*
+ Công ty cổ phần VLXD BGI	**178.222.002.756**	**151.602.595.573**
Cộng		

3. Giá vốn hàng bán

Khoản mục	**Đến 30/9/2026**	**Đến 30/9/2025**
- Giá vốn hàng bán	552.103.894.038	298.568.789.189
Cộng	**552.103.894.038**	**298.568.789.189**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

Khoản mục	**Đến 30/9/2026**	**Đến 30/9/2025**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.468.084.120	510.647.660
Cộng	**1.468.084.120**	**510.647.660**

6. Chi phí tài chính

Khoản mục	**Đến 30/9/2026**	**Đến 30/9/2025**
- Lãi tiền vay;	43.897.914.812	8.201.653.298
Cộng	**43.897.914.812**	**8.201.653.298**

7. Thu nhập khác

Khoản mục	**Đến 30/9/2026**	**Đến 30/9/2025**
- Các khoản khác.	6.563.592.658	440.546.178
Cộng	**6.563.592.658**	**440.546.178**

8. Chi phí khác

Khoản mục	**Đến 30/9/2026**	**Đến 30/9/2025**
- Các khoản khác.	5.449.337.991	2.461.092.863
Cộng	**5.449.337.991**	**2.461.092.863**

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

Khoản mục	**Đến 30/9/2026**	**Đến 30/9/2025**
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	21.086.367.404	16.212.640.031

+ Chi phí nhân viên quản lý	*12.666.901.062*	*9.533.101.356*
+ Chi phí vật liệu quản lý	*783.326.331*	*735.314.664*
+ Chi phí vật liệu văn phòng	*264.094.875*	*94.723.671*
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	*1.778.996.675*	*1.478.127.893*
+ Thuế, phí, lệ phí	*493.280.838*	*538.152.375*
+ Trích lập Chi phí dự phòng	*117.384.470*	*0*
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	*1.531.031.519*	*677.564.397*
+Chi phí bằng tiền khác	*3.451.351.634*	*3.155.655.675*
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	97.198.469.782	1.930.453.289
+ Chi phí bằng tiền khác	*97.198.469.782*	*1.930.453.289*
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-2.948.510.773	-936.314.000
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;	*-2.948.510.773*	*-936.314.000*

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

Khoản mục	**Đến 30/9/2026**	**Đến 30/9/2025**
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	680.895.192.973	294.507.711.587
- Chi phí nhân công;	17.638.139.389	20.027.132.796
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	6.145.863.738	7.321.702.513
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	1.879.448.011	2.551.440.404
- Chi phí khác bằng tiền.	10.228.829.143	2.030.327.370
Cộng	**716.787.473.254**	**326.438.314.670**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Đến 30/9/2026	Đến 30/9/2025
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	187.496.643.338	18.423.770.342
Điều chỉnh cho các khoản	-2.188.778.986	-15.009.519.252
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-1.160.675.329	2.350.977.294
+ Các khoản điều chỉnh giảm	1.028.103.657	17.360.496.546
- Tổng lợi nhuận tính thuế	185.307.864.352	3.414.251.090
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	37.061.572.871	1.780.529.558
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	845.455	0
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**37.062.418.326**	**1.780.529.558**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đến 30/9/2026	Đến 30/9/2025

- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	89.053.606.759	18.269.977.115
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	89.053.606.759	18.269.977.115
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	96.090.870	96.090.870
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	96.090.870	96.090.870
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	926,76	190,13

12. Thu nhập HĐQT, BGĐ, BKS, KTT

		Đến 30/9/2026	Đến 30/9/2025
Hoàng Trọng Đức	*Chủ tịch Hội đồng quản trị*	770.500.000	729.114.986
Bùi Việt Anh	*UV HĐQT - Tổng giám đốc đến 09/06/20*	91.500.000	57.000.000
Hoàng Anh Tú	*UV HĐQT - Phó Tổng giám đốc*	654.398.587	652.979.251
Phí Mạnh Hậu	*UV HĐQT*	370.216.206	345.374.874
Nguyễn Ngọc Minh	*UV HĐQT độc lập*	37.000.000	34.500.000
Nguyễn Đức Hùng	*Phó Tổng giám đốc*	540.500.000	531.871.864
Thân Huy Toàn	*Phó Tổng giám đốc*	437.847.475	432.148.963
Phạm Văn Vũ	*Giám đốc tài chính*	43.863.636	62.523.810
Trần Quang Trung	*Kế toán trưởng*	361.165.323	321.765.703
Nguyễn Doãn Dũng	*Trưởng Ban kiểm soát*	21.000.000	21.000.000
Nguyễn Hùng Cường	*Thành viên Ban Kiểm soát đến 09/06/202*	10.600.000	12.000.000
Nguyễn Thế Đồng	*Thành viên Ban Kiểm soát đến*	189.100.000	334.430.410
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*	161.548.850	0
Cộng		**3.690.640.077**	**3.534.709.861**

Đơn vị tính: VND

IX. Những thông tin khác

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

Ban lãnh đạo Công ty khẳng định rằng, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết 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	**Mối quan hệ**
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	*Công ty liên kết*
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina 11	*Công ty liên kết*
Công ty TNHH HCL	*Công ty liên kết*

Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes	*Công ty con của công ty liên kết*		
Hoàng Trọng Đức	*Chủ tịch Hội đồng quản trị*		
Bùi Việt Anh	*UV HĐQT - Tổng giám đốc đến 09/06/2026*		
Phạm Văn Vũ	*Giám đốc tài chính*		
Thân Huy Toàn	*Phó Tổng giám đốc*		
Hoàng Anh Tú	*UV HĐQT - Phó Tổng giám đốc*		
Nguyễn Đức Hùng	*Phó Tổng giám đốc*		
Phí Mạnh Hậu	*UV HĐQT*		
Nguyễn Thế Đồng	*Thành viên Ban Kiểm soát đến 09/06/2026*		

b/ Giao dịch với các bên liên quan

	Mối quan hệ	Đến 30/9/2026	Đến 31/12/2025
Bán hàng/ Dịch vụ			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*	137.756.666.952	85.490.446.353
Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes	*Công ty con của công ty liên kết*	82.389.184	118.477.365
Công ty TNHH HCL	*Công ty liên kết*	0	6.020.827.371
Thu tiền Bán hàng/ Dịch vụ			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*	83.386.840.821	83.280.374.699
Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes	*Công ty con của công ty liên kết*	0	87.055.401
Công ty TNHH HCL	*Công ty liên kết*	6.502.493.561	0
Tạm ứng			
Nguyễn Đức Hùng	*Người nội bộ*	0	181.000.000
Hoàn tạm ứng			
Nguyễn Đức Hùng	*Người nội bộ*	0	35.432.776.890
Nguyễn Thế Đồng	*Người nội bộ*	0	397.645.730
Cho vay			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*	5.765.808.219	0
Vay			
Hoàng Trọng Đức	*Người nội bộ*	0	111.253.000.000
Trả gốc vay			
Hoàng Trọng Đức	*Người nội bộ*	25.135.000.000	62.365.000.000
Góp vốn cổ phần			
Công ty TNHH HCL	*Công ty liên kết*	0	40.000.000.000
Phải thu khác			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*	2.877.449.554	9.629.563.168

Thu tiền khoản Phải thu khác			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*	0	2.000.000.000
Lãi vay			
Hoàng Trọng Đức	*Người nội bộ*	824.633.973	1.434.263.832

c/ Số dư với các bên liên quan

	Mối quan hệ	**Đến 30/9/2026**	**Đến 31/12/2025**
Người mua trả tiền trước			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*	161.623.709.173	139.089.133.992
Phải thu người mua			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*	67.498.667.793	67.091.993.793
Công ty cổ phần đầu tư BGI Homes	*Công ty con của công ty liên kết*	133.191.664	42.787.632
Công ty TNHH HCL	*Công ty liên kết*	0	6.502.493.561
Phải trả người bán			
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Vina 11	*Công ty liên kết*	1.131.248.676	1.131.248.676
Cho vay			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*	5.765.808.219	0
Góp vốn			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*	296.000.000.000	296.000.000.000
Công ty TNHH IUC Hòa Bình Hill	*Công ty liên kết*	2.730.000.000	2.730.000.000
Công ty TNHH HCL	*Công ty liên kết*	40.000.000.000	40.000.000.000
Phải thu khác			
Công ty cổ phần tập đoàn IUC	*Công ty liên kết*	737.363.153.363	734.485.703.809
Phải trả gốc vay			
Hoàng Trọng Đức	*Người nội bộ*	23.753.000.000	48.888.000.000

IX. Những thông tin khác

4. Thông tin báo cáo bộ phận

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	**Tổng cộng toàn DN**
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngo	**894.315.444.254**
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-
3. Giá vốn bán hàng bộ phận	**552.103.894.038**
4. Lợi nhuận gộp của bộ phận	**342.211.550.216**

5. Chi phí khấu hao và chi phí phân bổ	7.199.987.829
6. Tổng chi phí phát sinh để mua tài sản	1.165.298.756
7. Tài sản bộ phận	1.131.979.517.323
8. Tài sản không phân bổ	1.856.583.066.973
Tổng tài sản	**2.988.562.584.296**
9. Nợ phải trả bộ phận	1.039.279.544.712
10. Nợ phải trả không phân bổ	613.135.192.437
Tổng nợ phải trả	**1.652.414.737.149**

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 ngày 27 tháng 10 năm 2026

Lập biểu	Kế Toán Trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Trần Quang Trung	Trần Quang Trung	Hoàng Trọng Đức